CENTRO STUDI
CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI

Regolamentazione e modelli contrattuali

TRA PROFESSIONISTA E COMMITTENTE NEI LAVORI PRIVATI



C.R. 566
ROMA SETTEMBRE 2020

Per il Superbonus 110% scegli

Blumatica Energy

Il primo software certificato CTI



Non solo APE, AQE e Legge 10
ma anche ponti termici, detrazioni fiscali,
diagnosi energetica, BIM e tanto ancora



Perché sceglierlo?

Semplicità,
automatismi e
velocità nelle
elaborazioni!

Il prezzo?

A partire da €155,00 + IVA

Cosa aspetti?

Prova gratis
Blumatica Energy!

www.blumatica.it/b110

blumatica
Software Edilizia e Sicurezza

Tel.: 089.848601 - E-mail: info@blumatica.it
Via Irno snc - 84098 Pontecagnano Faiano (SA) - Fax 089.848741

CENTRO STUDI
CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI

Regolamentazione e modelli contrattuali

TRA PROFESSIONISTA E COMMITTENTE NEI LAVORI PRIVATI

CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI

Ing. Armando Zambrano	Presidente
Ing. Gianni Massa	Vicepresidente Vicario
Ing. Giovanni Cardinale	Vicepresidente
Ing. Angelo Valsecchi	Consigliere Segretario
Ing. Michele Lapenna	Consigliere Tesoriere
Ing. Stefano Calzolari	Consigliere
Ing. Gaetano Fede	Consigliere
Ing. iunior Ania Lopez	Consigliere
Ing. Massimo Mariani	Consigliere
Ing. Antonio Felice Monaco	Consigliere
Ing. Roberto Orvieto	Consigliere
Ing. Angelo Domenico Perrini	Consigliere
Ing. Luca Scappini	Consigliere
Ing. Raffaele Solustri	Consigliere
Ing. Remo Giulio Vaudano	Consigliere

PRESIDENZA E SEGRETERIA
00187 Roma - Via XX Settembre, 5
Tel. 06 6976701 Fax 06 69767048 www.tuttoingegnere.it

PRESSO IL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
00186 Roma - Via Arenula, 71

CENTRO STUDI
CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI

DIPARTIMENTO CENTRO STUDI-FONDAZIONE CNI

CONSIGLIO DIRETTIVO

Ing. Giuseppe Maria Margiotta	Presidente
Ing. Paolo De Santi	Vicepresidente
Ing. Antonio Armani	Consigliere Segretario
Ing. Augusto Delli Santi	Consigliere
Ing. Tommaso Ferrante	Consigliere
Ing. Michele Laorte	Consigliere
Ing. Massimo Mariani	Consigliere
Ing. Antonio Zanardi	Consigliere

SEDE
00187 Roma - Via XX Settembre, 5
Tel. 06 85354739
info@centrostudicni.it

Progetto grafico: Agicom Srl
Immagini: Shutterstock.com, Freepik.com
Concessionaria di Pubblicità: Agicom Srl
Stampa: Spada Media Srl

Prefazione | 6

1. Premessa e sintesi | 7
1.1. Obiettivi dello studio 7

2. I profili di responsabilità dell'ingegnere riguardo all'assunzione degli incarichi di progettazione e direzione dei lavori: inquadramento normativo e giurisprudenziale | 8
2.1. Cenni introduttivi 8
2.2. Il quadro normativo di riferimento 8
2.3. I principali orientamenti giurisprudenziali 10
2.4. Alcune considerazioni di sintesi 12

MODELLO (1) | 14
Disciplinare di incarico per prestazioni d'opera intellettuale rese nei confronti di committenti privati

MODELLO (2) | 20
Scrittura privata tra progettista-direttore dei lavori e appaltatore per la ripartizione delle responsabilità relative all'esecuzione del contratto di appalto di lavori tra privati

MODELLO (3) | 22
Processo verbale di accettazione dei lavori

Appendice normativa e giurisprudenziale | 23

Lo studio, coordinato dal Consiglio Direttivo del Centro Studi CNI, è stato realizzato dal Prof. Nicola Colacino e dall'Ing. Michele Laorte, con il contributo del Dott. Flavio Di Fusco.

ACCA SOFTWARE

SuperBonus 110%

per la riqualificazione energetica, l'adeguamento sismico, gli impianti fotovoltaici...

Per ottenere il massimo lavora in modo sinergico, lavora con il leader italiano del software per l'edilizia!



SUPERBONUS 110%

Vai su **www.acca.it/superbonus-110-software** e compila il modulo! Sarai ricontattato da un nostro esperto che ti darà senza impegno tutte le informazioni che desideri sui nuovi software SuperBonus 110 e sull'offerta SuperBonusBIM



prefazione

Il Centro Studi CNI ha predisposto questo lavoro con l'intento di fornire agli ingegneri che operano nella libera professione strumenti utili a una corretta formalizzazione degli impegni contrattuali nei confronti della committenza "non pubblica" per i servizi di ingegneria civile.

L'impostazione seguita intende far emergere la chiara differenza tra gli appalti di lavori pubblici e i lavori privati. Questi ultimi, anche per via degli scarni riferimenti normativi che ne definiscono la disciplina, presentano ancora troppo spesso aspetti problematici per i professionisti, ai quali i modelli contrattuali qui elaborati tentano di ovviare.

Nell'opera pubblica i margini di intervento del committente nei confronti dell'impresa esecutrice sono estremamente ridotti e non coinvolgono mai la sfera squisitamente tecnica ed esecutiva; infatti le procedure sono chiaramente normate e ampiamente codificate, cosicché il direttore dei lavori ha un ampio controllo dell'esecuzione.

Nel campo privato, invece, i rapporti tra proprietario e appaltatore sono spesso diretti e finiscono per interferire su alcune scelte, spesso di secondaria importanza rispetto al complesso dell'opera, ma che possono divenire eclatanti per l'emergere di difetti e danni ex post.

Il lavoro ha preliminarmente preso in esame due documenti che in qualche modo hanno rifluenze sul tema generale in cui si incardina.

Il primo è il quaderno del Centro Studi n. 135/2012 "*Disciplinari-tipo e mansionari per le prestazioni professionali dell'ingegnere (Committenti pubblici e privati)*", in cui la parte dei disciplinari è secondaria rispetto ai "mansionari " ivi contenuti. Il secondo è la pubblicazione del CNI "*Corrispettivi per committenti privati e pubblici*", edito nel 2019, in cui è preminente, per titolo e impostazione stessa dello studio, la determinazione dei compensi professionali e la elaborazione del preventivo.

L'obiettivo manifesto di questo studio è invece concentrato sulle responsabilità connesse con gli incarichi nell'ambito privato, senza soffermarsi sull'aspetto del mansionario e del preventivo economico, affrontati in modo approfondito dagli studi precedenti, ma proponendosi come *la tessera di chiusura del mosaico che si deve comporre all'inizio dell'attività di progettazione e direzione lavori per la realizzazione di un'opera edile. Il suo principale obiettivo è, infatti, quello di offrire al professionista un documento che, oltre a delineare lo spettro generale delle responsabilità collegate all'assunzione di un incarico professionale, possa costituire un utile supporto pratico da consultare e utilizzare come modello contrattuale di riferimento.* Per questi motivi lo studio propone un modello di disciplinare di incarico per il quale il professionista può optare e per il quale si raccomanda l'adattamento alle reali situazioni incontrate.

La complessità del tema trattato ha comportato analisi e valutazioni approfondite, che hanno acquisito via via una rilevanza loro propria. Si è scelto, allora, di rendere esplicito e consultabile l'intero iter formativo dei modelli proposti, attraverso il quadro normativo di riferimento e l'analisi dei principali orientamenti giurisprudenziali, con l'auspicio che, pur con le finalità divulgative che gli sono proprie, lo studio proposto possa divenire prima di tutto strumento di consapevolezza per il professionista e utile riferimento interpretativo per tutti.
È chiaro che lo studio non pretende di esaurire l'intera problematica e risolvere i connessi profili di responsabilità che espone, ma tenta di ricondurli all'interno del contratto, definendo al meglio i limiti dell'impegno professionale commesso.

Giuseppe Maria Margiotta
Presidente del Centro Studi CNI

1 | premessa e sintesi

1.1 OBIETTIVI DELLO STUDIO

L'approfondimento promosso dal Centro studi della Fondazione CNI, relativo alla *regolamentazione contrattuale tra professionista e cliente negli appalti di lavori edili privati*, si propone di completare il quadro conoscitivo, promosso con altri studi e precedenti pubblicazioni del CNI, a disposizione degli ingegneri e di fornire strumenti utili a una corretta formalizzazione degli impegni contrattuali nei confronti della committenza *lato sensu* "non pubblica" (comprensiva, cioè, delle persone fisiche e delle persone giuridiche private, incluse PMI o grandi imprese) per i servizi di ingegneria civile. La materia è nota e oggetto di ampie e diffuse trattazioni, frutto anche di precedenti iniziative realizzate da questo Centro Studi. Il lavoro attuale intende porsi come la tessera di chiusura del mosaico che si deve comporre all'inizio dell'attività di progettazione e direzione lavori per la realizzazione di un'opera edile. Il suo principale obiettivo è, infatti, quello di offrire al professionista un documento che, oltre a delineare lo spettro generale delle responsabilità collegate all'assunzione di un incarico professionale, possa costituire un utile supporto pratico da consultare e utilizzare come modello contrattuale di riferimento.

L'attenzione del professionista ingegnere, al momento dell'accettazione di un incarico, si concentra generalmente sull'identificazione del contenuto della prestazione professionale e sulla corretta valorizzazione economica dell'attività da svolgere, oltre che sulla determinazione delle fasi di maturazione del compenso economico. Ciò che, invece, tende a essere trascurata, è una corretta e, soprattutto, tempestiva valutazione del contenuto degli impegni che – volontariamente o, talvolta, anche implicitamente – si assumono e del perimetro delle responsabilità ad essi collegate.

In questa prospettiva, si è compreso che, spesso, il professionista matura una consapevolezza su tali aspetti solo nei casi in cui emergano, anche diverso tempo dopo la chiusura dell'incarico, problemi collegati alla relativa esecuzione, che fatalmente degenerano nell'avvio di un contenzioso giudiziario lungo ed economicamente oneroso. Uno scenario che appare sempre più ricorrente e nell'ambito del quale il professionista finisce per rappresentare il soggetto maggiormente esposto, per via della difficoltà di stabilire, ora per allora, il limite della responsabilità professionale assunta con l'accettazione dell'incarico e di evitare, in ogni caso, di rispondere in via solidale con il soggetto appaltatore anche nelle situazioni in cui la responsabilità del danno cagionato al committente sia ad esso interamente imputabile in conseguenza di una non corretta esecuzione dei lavori.

Lo studio si concentra, pertanto, proprio su tali problematiche, con una duplice finalità che è, al tempo stesso, una duplice dichiarata ambizione: *rendere maggiormente edotti i professionisti ingegneri, sin dall'assunzione degli impegni contrattuali corrispondenti, sulle conseguenze, volute o inevitabili, derivanti dall'accettazione di un incarico professionale e contribuire*, mediante la ricerca di soluzioni concordate con gli altri soggetti coinvolti nella realizzazione di un'opera edile, *alla promozione di un nuovo approccio alla gestione dell'attività edilizia, che consenta di limitare radicalmente i casi di ricorso all'autorità giudiziaria* attraverso l'inserimento nel contratto d'opera di una *serie di misure di prevenzione e avvertimento reciproco su possibili situazioni di rischio*.

Lo studio è stato condotto muovendo dalle sollecitazioni fornite dall'ampia casistica dei contenziosi in atto e dall'approfondimento della cospicua letteratura giuridica e delle rassegne giurisprudenziali che interpretano e chiariscono il quadro normativo, purtroppo deficitario. Ciò con *lo specifico obiettivo di fornire*, all'esito di tale disamina generale, *uno strumento operativo utile ed estremamente concreto per l'assunzione degli incarichi di progettazione e di direzione lavori* nell'ambito degli appalti di lavori edili non pubblici e, soprattutto, di accrescere il livello di percezione degli impegni che il professionista assume e dei *collegati profili di responsabilità*, così da poter più agevolmente sostenere le proprie ragioni anche nell'ambito di un eventuale giudizio. Beninteso, tale strumento e le indicazioni – auspicabilmente utili – che da esso possono trarsi non hanno (e non potrebbero in nessun caso avere) la pretesa di mettere al riparo i professionisti da possibili contestazioni riguardo al contenuto delle prestazioni eseguite, né tantomeno eludere l'applicazione delle pertinenti disposizioni di legge. Nondimeno, si ribadisce, esso può costituire un valido documento di conoscenza della cornice normativa e giurisprudenziale rilevante e un modello di riferimento per l'assunzione degli incarichi di progettazione e di direzione lavori che, se condiviso, può certamente contribuire a prevenire l'ingresso nella fase patologica del rapporto contrattuale, suscettibile di sfociare nell'apertura di un contenzioso giudiziario.

2 | i profili di responsabilità dell'ingegnere riguardo all'assunzione degli incarichi di progettazione e direzione dei lavori: inquadramento normativo e giurisprudenziale

2.1 CENNI INTRODUTTIVI

Com'è noto, per effetto dell'assunzione di un incarico professionale nel settore dell'edilizia, avente a oggetto una serie di prestazioni (qui analizzate con riferimento agli ambiti delle attività di **progettazione** e di **direzione dei lavori**), sorgono, a carico dell'ingegnere incaricato, precisi **obblighi di legge**, la cui violazione, pur se non determinata da una condotta volontaria, determina l'insorgere di una **forma di responsabilità** corrispondente.

Le ipotesi di responsabilità possono essere diverse, in funzione del rilievo che una determinata condotta può assumere in rapporto all'insieme delle regole poste dall'ordinamento a protezione di determinati beni o valori. Accade così che dal medesimo atto illecito possano scaturire responsabilità sul piano **penale** (considerata la forma di trasgressione più grave e intollerabile, perché recante un'offesa rivolta all'intera comunità sociale), **civile** (quando la trasgressione colpisce gli interessi privati di una controparte all'interno di un rapporto contrattuale, ovvero contravviene al principio generale del *neminem lædere*, facendo sorgere in capo al trasgressore una responsabilità extracontrattuale esigibile, però, solo dal soggetto danneggiato), **amministrativa** (quando la violazione incide sulla tutela di interessi collettivi dei quali è latrice la pubblica amministrazione) e, infine, **disciplinare** (determinata dalla violazione delle regole deontologiche poste a tutela dell'integrità di una specifica categoria professionale).

Le predette forme di responsabilità sono generalmente **personali** e sono determinate dall'adozione di comportamenti volontari (**dolosi**) o, involontari rispetto all'esito maturato (**preterintenzionali** e **colposi**), ma comunque in rapporto di causalità con la condotta negligente tenuta dal trasgressore. È importante sottolineare, tuttavia, che non sempre l'autore materiale della violazione è l'unico soggetto responsabile di fronte alla legge: nel concetto di imputabilità è compresa, infatti, anche l'ipotesi della **responsabilità oggettiva** (non configurabile, però, in materia penale), nei quali la sanzione è inflitta al trasgressore incolpevole sul presupposto del particolare vincolo (derivante da una situazione di fatto, da una qualifica professionale, ovvero dall'accettazione di un obbligo stabilito *ex lege*) che lo lega al bene giuridico protetto dalla norma violata.

Occorre, infine, ricordare, in questa breve disamina introduttiva, che, in taluni casi, la legge stabilisce un **vincolo di solidarietà** tra soggetti a diverso titolo obbligati all'osservanza di condotte rilevanti nell'ambito di una medesima fattispecie, a maggiore garanzia del soggetto leso. Detto vincolo impone, infatti, a **tutti i responsabili** di rispondere per l'intero, con il proprio patrimonio, dei danni cagionati anche non direttamente, fatta salva la possibilità di agire in regresso contro il soggetto al quale sia da imputare effettivamente la violazione da cui il danno è scaturito.

2.2 IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Nel premettere che il presente studio non prende in considerazione specificamente l'ambito della **responsabilità penale** gravante sul professionista ingegnere per effetto dell'assunzione degli incarichi di progettazione e direzione dei lavori – che trova la sua manifestazione più concreta nel disposto dell'articolo 676 c.p.[1] – va, tuttavia, sottolineato

1 Com'è noto, l'articolo 676 c.p. stabilisce che "Chiunque ha avuto parte nel progetto o nei lavori concernenti un edificio o un'altra

che, in determinate circostanze, l'inadempimento di taluni obblighi derivanti dalla corretta esecuzione della prestazione professionale può implicare anche conseguenze sul piano penale.

È questo il caso, ad esempio, della responsabilità per i reati di **abuso edilizio** che scaturisce dall'articolo 29 del D.P.R. n. 380/2001 (T.U. sull'edilizia), a norma del quale "Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso. 2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa [ ]. [p]er le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale".

Si rende evidente, nella circostanza, come, dalla medesima fonte normativa possano sorgere responsabilità rilevanti su piani diversi, posto che, come chiarito in apertura, un unico fatto causativo può essere idoneo a determinare più illeciti, ai quali sono collegate le forme di responsabilità corrispondenti.

Ciò premesso, si può osservare, in termini generali, che, nell'ambito degli appalti di lavori privati, le fonti normative di riferimento per l'attribuzione delle responsabilità gravanti sul professionista ingegnere (nella sua qualità di progettista e/o di direttore dei lavori) sono essenzialmente di natura **privatistica** e disciplinano la natura e il contenuto delle **obbligazioni contrattuali** assunte nei confronti del committente. Vengono, altresì, in rilievo le regole di attribuzione della **responsabilità extracontrattuale** derivante dall'eventuale "danno ingiusto" cagionato al committente e quelle recanti l'osservanza delle **prescrizioni in materia di legislazione edilizia e urbanistica**, la cui violazione, come detto, oltre a configurare un'ipotesi di responsabilità del professionista nei confronti del committente, può dar luogo anche a forme di responsabilità rilevanti sul piano penale [2].

Si è anticipato, peraltro, che i pochi riferimenti normativi utili in materia, spesso risalenti e oggetto di interpretazioni giurisprudenziali stratificate ma non sempre coerenti – frutto di orientamenti volti a ridefinire periodicamente il perimetro delle responsabilità rispettivamente assegnate all'appaltatore, al progettista, al direttore dei lavori e al committente, per le conseguenze pregiudizievoli derivanti da una non corretta progettazione e/o esecuzione dell'opera – delineano, infatti, un quadro giuridico piuttosto disomogeneo e non sempre facile da comprendere.
Si aggiunga che la duplice natura – contrattuale ed extracontrattuale – della responsabilità assunta dall'ingegnere nella sua qualità sia di progettista, sia di direttore dei lavori appare idonea a determinare, in talune circostanze, una parziale **sovrapposizione** dei corrispondenti ambiti di operatività, esponendo così il professionista al rischio di un contenzioso per fatti sui quali il suo potere di intervento preventivo risulta piuttosto limitato.

Sennonché, la legislazione applicabile agli appalti di lavori privati, nell'interpretazione giurisprudenziale corrente, tende, per un verso, a distinguere i diversi profili di responsabilità delle figure coinvolte in ragione degli elementi sostanziali costituenti l'oggetto delle prestazioni rispettivamente assunte (la progettazione, nelle sue diverse fasi, e il controllo sulla corretta esecuzione per gli aspetti di più elevata complessità, per quanto attiene al professionista che assuma entrambi gli incarichi di progettista e direttore dei lavori; l'esecuzione in conformità al progetto e alle regole dell'arte, per quanto attiene all'appaltatore) e, per l'altro, a riunire gli anzidetti profili sotto il richiamato **principio di solidarietà** quando non sia agevole distinguere il contributo di ciascuno al verificarsi di un pregiudizio – prescrivendo, quale unica forma di autotutela, l'obbligo di dissociazione formale dalle scelte (progettuali e/o esecutive) non condivise, fino all'*extrema ratio* della rinuncia all'incarico ricevuto, con ovvie ricadute sul piano economico (e la non remota possibilità di dover

costruzione, che poi, per sua colpa, rovini, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da centocinquantaquattro euro a novecentoventinove euro.
Se dal fatto è derivato pericolo alle persone, la pena è dell'arresto fino a sei mesi ovvero dell'ammenda non inferiore a trecentonove euro" (la disposizione è stata depenalizzata dall'art. 51 del d.lgs. 30 dicembre 1999, n. 507).
La giurisprudenza ha chiarito, in proposito, che si tratta di un reato [*rectius*, contravvenzione] *proprio* (che può essere commesso, cioè, solo dal progettista, dal direttore dei lavori, dal costruttore e dal fornitore dei materiali e che la responsabilità è imputabile esclusivamente per colpa, sulla base, cioè, di un comportamento non diligente da parte del soggetto attivo.

2 Tutte le richiamate disposizioni sono espressamente elencate in appendice al presente lavoro, così da fornire un quadro normativo sufficientemente chiaro e accurato.

comunque "difendere" tale scelta, tanto rigorosamente conforme alla legge quanto autolesionista, in sede giudiziaria). La sintetica rassegna giurisprudenziale che segue conferma quanto sin qui evidenziato.

2.3
I PRINCIPALI ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI

Con riferimento alla responsabilità del professionista, questi ha l'obbligo di adempiere l'incarico ricevuto con la diligenza del buon padre di famiglia, eventualmente rispondendo anche nei casi di colpa lieve. Difatti l'accettazione da parte del committente dell'opera che non sia stata eseguita secondo contratto non esonera, né tantomeno attenua, la responsabilità del professionista "***che deve sempre rapportarsi ad errori determinati da ignoranza di cognizioni tecniche o da inesperienza professionale***", sia nei casi in cui sia chiamato a rispondere di colpa grave, quanto quelli in cui è chiamato a rispondere per colpa lieve (Cass. Civ., sez. II, 4 novembre 2004, n. 21110). Dunque, nella suesposta eventualità in cui il professionista redigesse un progetto diverso da quello pattuito - violando quindi l'obbligo di diligenza – ovvero nel caso in cui l'opera progettata risultasse irrealizzabile ovvero urbanisticamente inadeguata, potrebbe legittimare il committente ad avvalersi dell'eccezione *inadimplenti non est adimplendum* ex art. 1460 c.c. con conseguente rifiuto di corrispondere il compenso (Cass. Civ., sez. II, 5 agosto 2002, n. 11728 e Cass. Civ., sez II, 25 febbraio 2002, n. 2724).

Nei casi in cui il professionista rivestisse i compiti di progettista - e/o direttore lavori – l'obbligo di diligenza risulterebbe essere ancor più rigoroso in quanto si sostanzierebbe in uno sforzo tecnico adeguato e parametrato al ruolo ricoperto, nonché volto ad "***accertarne la causa e ad apprestare i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera priva di difetti costruttivi***" (Cass. Civ., sez. III, 15 giugno 2018, n. 15732).

Nel caso, invece, in cui il professionista cumulasse l'incarico di progettista e direttore dei lavori, e con riferimento alla fase preliminare della redazione progettuale, questi dovrebbe assicurare il corretto svolgimento della procedura amministrativa da utilizzare, tale per cui "***ne consegue che ne sussisterebbe la responsabilità per l'attività espletata sia nella fase antecedente all'esecuzione delle opere in relazione alla scelta del titolo autorizzativo occorrente per il tipo di intervento edilizio progettato sia in quella successiva di controllo e verifica della difformità dell'opera progettata rispetto a quella eseguita, non costituendo la riscontrata difformità di per sé indice di un accordo illecito volto alla realizzazione di un abuso edilizio, trattandosi di un obbligo del professionista giustificato dalla specifica competenza tecnica necessariamente richiesta a chi abbia assunto l'incarico del progetto e della direzione dei lavori***" (Corte di Cassazione civile, sez. III, 9 luglio 2019, n. 18342 e Cass. Civ., sez. II, 21 maggio 2012, n. 8014).

In mancanza di diversa previsione contrattuale, anche l'indagine sulla natura e consistenza del suolo edificatorio rientrerebbe tra i compiti dell'appaltatore, pertanto "***ne consegue che per i difetti della costruzione derivanti da vizi ed inidoneità del suolo – anche quando gli stessi fossero ascrivibili alla imperfetta od erronea progettazione fornitagli dal committente – l'appaltatore risponderebbe (prospettandosi responsabilità solidale con il progettista, a sua volta responsabile nei confronti del committente per inadempimento del contratto d'opera professionale ex art. 2235 c.c.) nei limiti generali in tema di responsabilità contrattuale della colpa lieve, presupponente il difetto dell'ordinaria diligenza, potendo andare esente da responsabilità solamente laddove nel caso concreto le condizioni geologiche non risultino accertabili con l'ausilio di strumenti, conoscenze e procedure "normali" avuto riguardo alla specifica natura e alle peculiarità dell'attività esercitata***" *(Cass. Civ., sez. III, nella sentenza 31 maggio 2006, n. 12995 e Cass. Civ., sez. II, 18 aprile 2002, n. 5632).* Pertanto, per non incorrere in un'ipotesi di possibile responsabilità nel progettare e realizzare l'opera, progettista e costruttore dovrebbero considerare, "***secondo la diligenza professionale e le norme tecniche vigenti, tutte le caratteristiche del suolo, desunte dai vari fattori ambientali, geomorfologici e strutturali, che possano incidere sul fabbricato e devono orientarne la progettazione e l'esecuzione***"; essi sarebbero, quindi, chiamati ad adottare le conseguenti misure, progettuali o esecutive, necessarie a scongiurare che si verifichino danni rilevanti ex art. 1669 del Codice civile, considerando, in conseguenza di ciò, "*del tutto illogica*" la distinzione tra difetto addebitabile all'ambiente esterno e vizi del suolo considerati rilevanti dalla giurisprudenza (Cass. Civ. 9 novembre 2017, n. 26552).

Per ciò che concerne il tipo di responsabilità *ex artt. 1669 c.c.* in tema di rovina e difetti di immobili, la giurisprudenza ne enfatizza la "***natura extracontrattuale e, conseguentemente, un ambito di applicazione più ampio di quello risultante dal tenore letterale della disposizione cosicché nella stessa possono incorrere, a titolo di concorso con l'appaltatore che abbia costruito un fabbricato minato da gravi difetti di costruzione, tutti quei soggetti che, prestando a vario titolo la loro opera nella realizzazione dell'opera, abbiano contribuito, per colpa professionale (segnatamente il progettista e/o il direttore dei lavori), alla determinazione dell'evento dannoso, costituito dall'insorgenza dei vizi in questione***". (Cass. Civ., sez. II, 26 settembre 2016, n. 1883 e Cass. Civ., sez. I, 10 settembre 2002, n. 1358)

Specificatamente, si rappresenta che nel caso in cui l'opera appaltata presentasse gravi difetti dipendenti da errata

progettazione, il progettista sarebbe responsabile, con l'appaltatore, verso il committente - ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. - a nulla rilevando qualsiasi disposizione di senso opposto nei contratti a cui si ricollega la responsabilità, rendendosi sia l'appaltatore che il progettista, con le rispettive azioni od omissioni, entrambi autori dell'unico illecito extracontrattuale, e perciò rispondendo del danno cagionato.

Con riguardo, invece, all'ambito di responsabilità di cui all'art. 1669 c.c., è previsto che questo debba essere comprensivo "***di tutte le spese necessarie per eliminare, definitivamente e radicalmente, i difetti medesimi, anche mediante la realizzazione di opere diverse e più onerose di quelle originariamente progettate nel contratto d'appalto, purché utili a che l'opera possa fornire la normale utilità propria della sua destinazione***" (Cass. Civ., sez. II, 4 marzo 2016, n. 4319) Nello specifico del "difetto di costruzione" di cui l'art. 1669 c.c. tratta e che legittimerebbe l'azione di responsabilità nei confronti del professionista, è pacifico che possa consistere in una qualsiasi alterazione, anche a parti non essenziali ma accessorie tali per cui non ne consentano un uso duraturo con conseguente insoddisfacente realizzazione dell'opera (Cass. Civ., sez. II, 4 ottobre 2011, n. 20307).

L'ambito di responsabilità del professionista non si circoscriverebbe soltanto ad interventi su nuove costruzioni ma anche quelli aventi ad oggetto riparazioni straordinarie, ristrutturazioni, restauri o altri interventi di natura immobiliare, i quali potrebbero rovinare o presentare evidente pericolo di rovina del manufatto, sia nella parte specificamente interessata dall'intervento, sia in quella diversa e preesistente che ne risulti altrimenti coinvolta per ragioni di statica. Pertanto risponderebbe della responsabilità di cui all'articolo 1669 c.c. anche l'autore di opere realizzate su un edificio preesistente, qualora queste incidessero su elementi essenziali dell'immobile o su elementi secondari, ma comunque rilevanti per la sua funzionalità globale. (Cass. Civ., SSUU, 27 marzo 2017, n. 7756 e Cass. Civ. 4 novembre 2015, 22553).

La responsabilità di cui all'art. 1669 c.c. sarebbe invocabile nel termine prescrizionale proprio della responsabilità extracontrattuale, ossia di dieci anni. A questo termine, però, la norma ve ne aggiunge altri due: "***uno di decadenza, per la denuncia del pericolo di rovina o dei gravi difetti, di un anno dalla "scoperta" dei vizi o difetti, e l'altro di prescrizione, per l'esercizio dell'azione di responsabilità, di un anno dalla denuncia; i detti termini sono interdipendenti, nel senso che, ove uno soltanto di essi non sia rispettato, la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente (o dei suoi aventi causa) non può essere fatta valere***" (Cass. Civ. 30 luglio 2004, n. 14561).

In tema di appalto, l'appaltatore si trova, rispetto ai materiali acquistati presso terzi e messi in opera in esecuzione del contratto, in una posizione analoga a quella dell'acquirente successivo nell'ipotesi della cd. "vendita a catena", potendosi, conseguentemente, configurare, in suo favore, due distinte fattispecie di azioni risarcitorie: quella contrattuale relativa ai danni propriamente connessi all'inadempimento in ragione del vincolo negoziale, deducibili con l'azione contrattuale ex art. 1494, comma 2, c.c. relativa alla compravendita (corrispondente, per l'appalto, a quella ex art. 1668 c.c.), e quella extracontrattuale per essere tenuto indenne di quanto versato al committente ex art. 1669 c.c. in ragione dei danni sofferti per i vizi dei materiali posti in opera (Cass. Civ., Sez. II, 21/05/2020, n. 9374).

Per ciò che concerne il tipo di responsabilità *ex artt. 1667 c.c.,* in tema di difformità e vizi dell'opera*,* qualora questi ultimi non ne comportino la radicale inutilizzabilità e non venga richiesta dal committente l'eliminazione – ma solo il risarcimento del danno – "***i detti vizi non escluderebbero il diritto al compenso in capo al progettista ed al direttore dei lavori per l'opera professionale prestata, in quanto la domanda risarcitoria non presuppone lo scioglimento del contratto e le ragioni del committente trovano in essa adeguata tutela***" (Cass. Civ., sez. II, 6 dicembre 2017, n. 29218).

Con riguardo ai vizi dell'opera conosciuti o riconoscibili, solo l'accettazione dell'opera da parte dell'committente libererebbe l'appaltatore dalla sua posizione di garanzia. "***Pertanto, prima dell'accettazione e consegna dell'opera non vengono in rilievo problemi di denuncia e di prescrizione per i vizi comunque rilevabili, i quali, se non fatti valere in corso d'opera, possono essere dedotti alla consegna: ma prima dell'accettazione non vi è onere di denuncia, e prima della consegna non decorrono i termini di prescrizione***" (Cass. Civ., 30 luglio 2004, n. 14584).

Con riferimento alla natura dell'attività e alla diligenza richiesta al direttore dei lavori, si ribadisce che il compito del direttore dei lavori per conto del committente si sostanzierebbe nell'alta sorveglianza delle opere che, pur non richiedendo una presenza continuativa nel cantiere, comporterebbe il controllo della realizzazione dell'opera nelle sue varie fasi. In ordine alla responsabilità ex art. 1667 c.c., il direttore dei lavori per conto del committente è chiamato ad adoperare le proprie risorse tecniche ed intellettive per assicurare il miglior risultato che il committente si aspetta di conseguire, con conseguente valutazione del proprio comportamento non alla stregua della diligenza, ma con riferimento alla "*diligentia quam in concreto*". Nei contenuti degli obblighi del direttore lavori rientrano, pertanto, "***l'accertamento della conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera al progetto, sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica, nonché l'adozione di tutti i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi***". (Cass. Civ., Sez. II, 14/03/2019, n. 7336, Cons. St., sez. VI, 5 novembre

2018, n. 6230 e Cass. Civ., sez. III, 22 ottobre 2003, n. 15789).

La responsabilità del professionista – nello specifico in qualità di direttore dei lavori - rileva non soltanto con riferimento a pregiudizi arrecati nei confronti del committente, ma anche per quelli cagionati ad un terzo dall'esecuzione di un appalto di lavori. Questa ha natura extracontrattuale e concorre con la responsabilità di coloro che abbiano contribuito con proprie azioni od omissioni a determinare il danno. Il direttore dei lavori è quindi responsabile qualora abbia omesso di comunicare il proprio dissenso alla prosecuzione dei lavori, ovvero non si sia astenuto dal continuare a dirigerli una volta accertata la mancanza di adozione delle cautele necessarie. Questi può essere considerato responsabile anche qualora non si sia accorto del pericolo percepibile secondo le regole di perizia e capacità tecnica applicabili nel caso concreto, ovvero nel caso in cui abbia omesso di impartire le opportune direttive e di vigilare sulla relativa osservanza. (Cass. Civ., sez. II, 3 maggio 2016, n. 8700).

Per quanto riguarda le varianti ordinate dal committente *ex* art. 1661 c.c., qualora il committente, in corso d'opera, dovesse modificare il progetto e, conseguentemente, costringere l'appaltatore a una spesa maggiore - per il prolungarsi dei lavori o per il maggior costo dei materiali e della manodopera impiegata – questi è obbligato a pagargli un compenso maggiore. "***Il sinallagma funzionale - infatti - fa sì che l'aumento di una delle due prestazioni comporti l'aumento anche l'altra***". Il supplemento non sarebbe quindi dovuto a titolo di semplice indennità per atto lecito o di risarcimento del danno, bensì a titolo di corrispettivo contrattuale che, una volta liquidato, tale maggiore compenso non rimarrebbe distinto - quanto a natura giuridica - dal prezzo originario e, insieme a questo ultimo, si porrebbe come semplice componente di un nuovo prezzo complessivo, perché unica, giuridicamente, è l'opera di cui entrambe le voci costituiscono il corrispettivo. (Cass. Civ., sez. II, 8 gennaio 2014, n. 142 e Cass. Civ., sez II, 4 maggio 2011, n. 9796).

Anche nel caso di mutamento dell'originario piano lavori, il termine di consegna e la penale per il ritardo, pattuiti nel detto contratto, dovrebbero essere modificati – a pena di inefficacia - dalle parti di comune accordo attraverso la fissazione di un nuovo termine. In mancanza, incombe sul committente, che persegua il risarcimento del danno da ritardata consegna dell'opera, "***l'onere di fornire la prova delle concrete ricadute pregiudizievoli subite***". (Cass. Civ., sez. II, 26 marzo 2019, n. 8405).

Nel caso in cui le parti intendano definire in maniera bonaria le eventuali controversie, sarebbe necessario che la loro volontà di estendere la sfera di operatività della clausola compromissoria anche a quelle con natura extracontrattuale debba risultare in modo espresso, con la conseguenza che, ove invece la clausola medesima nulla dica sul punto, "***la* potestas iudicandi *degli arbitri dovrebbe ritenersi, sempre e comunque, automaticamente esclusa con riferimento a tutte le azioni ritenute di natura extracontrattuale***" (Cass. Civ. 15 febbraio 2017, n. 4035).

Con riguardo al foro competente, in presenza di una clausola contrattuale che designa il suddetto foro, nel caso dell'obbligazione di pagamento del prezzo - essendo non autonoma e scorporabile dal contratto d'appalto stipulato – e considerato che trattasi comunque di azione di adempimento contrattuale, "***non può applicarsi la regola del foro del creditore ex art 1182 c.c., bensì quelle stabilite nella convenzione pattizia anche per quel che concerne la competenza territoriale, ed in ogni caso il criterio generale di cui all'art. 20 c.p.c.***" (*Tribunale di Ariano Irpino 21 settembre 2010*).

2.4
ALCUNE CONSIDERAZIONI DI SINTESI

Nel complesso scenario qui delineato, per la suesposta esigenza di dotare gli ingegneri di uno **strumento operativo** utile anzitutto a comprendere, in via anticipata, il livello di esposizione al rischio di responsabilità conseguente all'accettazione di un incarico professionale nel settore degli appalti di lavori privati, si è ritenuto di approntare **due modelli contrattuali** di diverso contenuto, ma ispirati dalla medesima *ratio* di esplicitare, a livello negoziale preventivo, taluni adempimenti procedimentali, collegati alle prestazioni principali da un rapporto di strumentalità e finalizzati – per quanto possibile – a prevenire l'ingresso nella fase patologica del rapporto e il verificarsi di violazioni (e danni) contrattuali, nonché di regolare quei profili di responsabilità che di solito vengono cristallizzati solo in sede giurisdizionale e quindi in un momento successivo al sorgere della responsabilità medesima.

Il primo, di **carattere generale**, reca il disciplinare di incarico stipulato tra il Professionista ingegnere e il Committente per definire l'oggetto delle prestazioni legate alle attività di progettazione, di direzione lavori e di responsabile della sicurezza e tentare di stabilire, già in sede contrattuale, taluni obblighi procedimentali reciproci da assolvere prima del verificarsi di eventi pregiudizievoli, allo specifico fine di prevenirli e di impedire che le conseguenze pregiudizievoli da essi derivanti (sia sul piano contrattuale, sia nei confronti di terzi) si producano in concreto. La previsione di un meccanismo di **consultazione reciproca** anticipata tra professionista e committente (che può estendersi anche al

coinvolgimento dell'appaltatore), del quale è redatto processo verbale tende, infatti, a realizzare le condizioni per introdurre forme di proficua ed efficace collaborazione tra le parti, auspicabilmente foriera di una riduzione del possibile contenzioso successivo. Resta, beninteso, impregiudicata la facoltà di recesso anticipato dall'incarico laddove il professionista vi sia costretto per rimanere indenne da eventuali responsabilità ricadenti a suo carico in conseguenza di illeciti altrui. Tuttavia, tale decisione viene a essere assunta solo dopo un confronto (che può essere rinnovato in più momenti) con la controparte, espressamente finalizzato a concordare possibili soluzioni ai problemi evidenziati.

Il secondo modello contrattuale replica nella sostanza la medesima *ratio* di **procedimentalizzazione** dei rispettivi obblighi prestazionali nei rapporti tra professionista e appaltatore, allo scopo di chiarire il perimetro delle competenze assegnate al (e/o autonomamente assunte, in via contrattuale, dal) professionista e ripartire i profili di responsabilità, anche al fine di limitare l'impatto del vincolo di solidarietà gravante sul progettista-direttore dei lavori e sull'appaltatore a norma di legge.

Completa, infine, il quadro degli strumenti di riferimento il modello di "verbale di accettazione e consegna dell'opera" predisposto dal professionista incaricato all'atto della consegna dei lavori, anche qualora questa sia anticipata rispetto alla loro conclusione definitiva.

In conclusione, sembra utile ribadire sinteticamente che, con il presente studio, si è inteso prioritariamente rivolgere specifica attenzione a un aspetto fondamentale dell'attività dei professionisti ingegneri, qual è quello della definizione dell'oggetto dell'incarico professionale all'interno del contratto, con i connessi profili di responsabilità. L'impostazione seguita ha consentito di far emergere una chiara differenza tra gli appalti di lavori pubblici, e privati. Questi, anche per via degli scarni riferimenti normativi che ne definiscono la disciplina, presentano ancora troppo spesso aspetti problematici per i professionisti, ai quali i modelli contrattuali qui elaborati tentano di ovviare. Se tale iniziativa, comunque perfettibile, riuscirà a raggiungere lo scopo che si prefigge, sarà merito dell'interesse che susciterà tra i professionisti destinatari e della sua auspicabile utilità operativa.



modello

DISCIPLINARE DI INCARICO PER PRESTAZIONI D'OPERA INTELLETTUALE RESE NEI CONFRONTI DI COMMITTENTI PRIVATI

L'anno _____, addì_____ del mese di _____ in_____ tra il sottoscritto _____ nato a _____ residente a _____ in via _____ cod. fisc. _____ P.IVA _____ in qualità di _____, di seguito denominato "Committente"
e
l'Ing. _____, di seguito indicato come "Professionista", con studio in _____ via _____ cod. fisc. _____ P.IVA _____ iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di _____ al n._____

Premesso che:

a) il Committente è proprietario/avente titolo di _____ sito____ nel Comune di _____ (__), località _____, via_____, costituito da _____ (terreno, fabbricato, _____) identificat__ catastalmente al fg. _____ con i mappali _____, d'ora in avanti "immobile";

b) il Committente intende realizzare sull'immobile i lavori di seguito descritti e dichiara di essere munito dei necessari poteri di rappresentanza;

c) il Committente dichiara, sotto la propria responsabilità, che l'incarico oggetto del presente disciplinare non è stato in precedenza affidato a soggetti terzi ovvero che eventuali precedenti incarichi sono stati regolarmente risolti;

d) il Professionista si dichiara interessato ad accettare il relativo incarico professionale di cui al presente Disciplinare alle condizioni di seguito riportate;

e) il Professionista dichiara altresì di disporre delle risorse e capacità organizzative idonee all'esecuzione di tutte le attività professionali previste nel presente Disciplinare;

f) il Professionista informa altresì il committente di essere in regola con gli adempimenti stabiliti dal Regolamento per la formazione continua degli iscritti all'Albo degli Ingegneri ai fini dell'assolvimento dell'obbligo di aggiornamento professionale di cui all'articolo 7 del D.P.R. n. 137/2012.

Tutto quanto sopra premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 Natura e oggetto dell'incarico

Il Committente affida al Professionista, che accetta, l'incarico fiduciario per la redazione di: _____ _____ Comune di _____ Committente (oppure Proprietà se diversa da Committente) _____ Lavori di _____ per un importo presunto delle opere di € _____ (diconsi Euro _____) oltre IVA, al lordo dello sconto offerto dall'Impresa.

Art. 2 Prestazioni richieste al professionista e prestazioni escluse

L'incarico professionale prevede sinteticamente le seguenti prestazioni, come meglio descritte dettagliatamente nell'allegato A che, sottoscritto dalle parti, costituisce parte integrante del presente disciplinare:

1. Studio di fattibilità
2. Rilievi
3. Progettazione preliminare
4. Progettazione definitiva (idonea per l'ottenimento del titolo abilitativo)
5. Progettazione esecutiva, con particolari costruttivi
6. Direzione Lavori
7. Coordinamento Sicurezza (D.L.vo 81/2008)
8. _____

Restano escluse dal presente disciplinare di incarico tutte le prestazioni non esplicitamente concordate e descritte. In particolare, si intendono escluse, salvo espliciti accordi separatamente sottoscritti e successivamente allegati in calce

al presente disciplinare, le seguenti prestazioni:
1. Assistenza giornaliera ai lavori e tenuta dei libretti di misura e dei registri di contabilità
2. Attività continuativa di sorveglianza e di controllo dei lavori
3. _____

Qualora ritenga tali mansioni espressamente necessarie, il Committente potrà affidarle al Professionista, in qualità di direttore dei lavori, ovvero a persona di fiducia del committente nel rispetto delle seguenti condizioni:
- nel caso in cui, per la mancanza di personale da adibire ad attività continuativa di sorveglianza e di controllo imputabile all'esigenza di eseguire i lavori in economia, l'attività di direzione dei lavori richieda un impegno personale supplementare da parte del Professionista, questi avrà diritto a una maggiorazione del compenso, da valutarsi discrezionalmente entro il limite del 50% del compenso pattuito per l'attività di direzione lavori;
- nel caso in cui il Professionista sia chiamato dal Committente a sovrintendere, coordinare e verificare l'esecuzione di prestazioni professionali affidate dal medesimo Committente a soggetti terzi al fine di garantire la coerenza finale del progetto, il Professionista avrà diritto a un compenso integrativo rispetto a quello convenuto in base all'oggetto dell'incarico, come stabilito nel presente articolo.

Art. 3 Documentazione da fornirsi da parte del committente

Il Committente è tenuto a fornire al Professionista, prima dell'espletamento dell'incarico, la seguente documentazione, della quale garantisce / non garantisce la perfetta corrispondenza allo stato di fatto:
1. _____
2. _____

pari obbligo sussiste fino ad esaurimento della prestazione.

Art. 4 Modalità di espletamento dell'incarico

Il Professionista svolgerà l'incarico attenendosi agli obbiettivi tecnici ed economici definiti preventivamente con il Committente.
Il Professionista è tenuto a svolgere con competenza e diligenza l'incarico e ad eseguire e produrre quanto necessario alla completa definizione dell'oggetto dell'incarico. L'incarico verrà svolto in piena autonomia tecnica ed organizzativa, senza alcun vincolo di subordinazione, avvalendosi, ove ritenuto opportuno, del contributo complementare di collaboratori di propria fiducia, senza alcun aggravio di costi per il Committente.
Eventuali prestazioni specialistiche non comprese nel presente accordo potranno essere affidate a terzi con incarico diretto da parte del Committente (es. impiantisti, strutturisti, catastali, energetici, geologi), con espressa esenzione del Professionista da qualsiasi responsabilità in merito, per quanto attiene sia all'attività di progettazione, sia a quella di controllo nella fase di esecuzione dei lavori.
Nello svolgimento dell'incarico, il professionista avrà cura di prendere tutti i contatti che si rendessero necessari con gli organi, enti ed organismi competenti, curando tutti gli adempimenti indispensabili ed opportuni per garantire l'espletamento delle prestazioni sopraindicate.
Negli elaborati inerenti all'incarico dovranno essere chiaramente ed esaurientemente riportati e descritti, con chiara simbologia, tutti gli interventi oggetto di prestazione professionale.
Gli eventuali elaborati grafici dovranno essere predisposti in idonea scala in relazione al livello di progettazione previsto dall'incarico.
Gli elaborati sopraelencati saranno presentati al Committente in n°_____ copie cartacee e in n° 1 copia su supporto informatico, se richiesta dal Committente, in formato di sola lettura (pdf, dwf ecc.). Eventuali copie aggiuntive richieste, anche su supporto informatico, dal Committente saranno imputate al costo.

Art. 5 Obblighi di informazione

Nell'esecuzione del presente contratto, il Professionista si impegna a comunicare al Committente le soluzioni progettuali individuate e a tener conto delle eventuali indicazioni provenienti da quest'ultimo.
A tal fine, in conformità all'art. 3 del presente contratto, il Committente si impegna a fornire al Professionista tutte le informazioni necessarie di cui sia in possesso, inclusi i dati, i documenti e le cartografie che il Professionista potrà ritenere utili per l'espletamento dell'incarico, anche successivamente all'atto del conferimento.
Delle decisioni assunte a seguito del confronto tra Committente e Professionista è redatto processo verbale sottoscritto dalle parti.

Art. 6 Denuncia dei vizi

Qualora il Professionista rilevi l'esistenza di problematiche o vizi non imputabili alla propria attività professionale o a quella dei suoi collaboratori suscettibili di compromettere, ritardare o rendere imperfetta, secondo le regole dell'arte, l'esecuzione dell'incarico ricevuto, è tenuto a formalizzarne la constatazione e a comunicarla al Committente a mezzo

raccomandata A/R o a mezzo PEC, affinché possa darsi certezza dell'avvenuta ricezione della comunicazione da parte del destinatario.
Ove la problematica o il vizio rilevato non siano immediatamente sanabili e incidano sulla corretta e puntuale esecuzione dell'incarico, il Professionista comunica al Committente la sospensione immediata della propria attività, affinché possa provvedersi alla rimozione definitiva della problematica o del vizio rilevati.
Il dissenso o la mancata collaborazione del Committente riguardo alla rimozione della problematica o del vizio rilevati a norma del precedente capoverso legittimano il Professionista al rifiuto della sottoscrizione degli elaborati progettuali e alla rinuncia all'incarico, senza alcuna forma di responsabilità a suo carico derivante dalla mancata esecuzione della prestazione contrattuale.

Art. 7 Responsabilità del direttore dei lavori

Qualora il Professionista, in forza del presente contratto, abbia assunto anche l'incarico della direzione dei lavori, esclusivamente per le attività e alle condizioni espressamente indicate all'articolo 2 del presente disciplinare, è tenuto a svolgerlo con la diligenza necessaria ad assicurare la conformità dell'opera al progetto e delle relative modalità di esecuzione al capitolato e alle regole della tecnica. A tal fine, fuori dai casi in cui ciò non risulti obbligatorio per legge o non sia stato espressamente incluso nell'oggetto dell'incarico, il direttore dei lavori non può essere ritenuto responsabile delle attività di controllo e accettazione dei materiali, né di qualsiasi obbligazione di risultato che non sia stata espressamente accettata, configurandosi la sua prestazione come esclusiva obbligazione di mezzi.
Se, nell'ambito dell'espletamento dell'incarico di direzione dei lavori, il Professionista rilevi l'esistenza di vizi suscettibili di compromettere, ritardare o rendere imperfetta, secondo le regole dell'arte, l'esecuzione dell'opera, per gli aspetti riconducibili alle mansioni oggetto dell'incarico assunto, è tenuto a formalizzare la constatazione del vizio e a comunicarla al Committente a mezzo raccomandata A/R o a mezzo PEC, affinché possa darsi certezza dell'avvenuta ricezione della comunicazione da parte del destinatario.
In conformità alla disposizione di cui all'articolo 29, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il direttore dei lavori non può essere ritenuto responsabile per eventuali vizi dell'opera qualora contesti agli altri soggetti impegnati nella relativa esecuzione eventuali violazioni delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, dando contestuale comunicazione della violazione stessa all'autorità amministrativa competente. Qualora l'opera risulti in totale difformità o contempli variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori, contestualmente alle comunicazioni rese, è tenuto a rinunciare all'incarico assunto.

Art. 8 Clausola di riservatezza

Nell'esecuzione del presente contratto, il Professionista si impegna a mantenere la massima riservatezza riguardo all'uso di documenti e disegni relativi all'oggetto dell'incarico, astenendosi dal pubblicare o divulgare immagini, elaborati progettuali e ogni altro elemento del quale egli sia venuto a conoscenza per effetto dell'incarico ricevuto, fatta salva l'eventuale autorizzazione scritta da parte del Committente.
Il Professionista si impegna a rispettare l'obbligo di cui al precedente capoverso anche dopo la cessazione del contratto e si assume la responsabilità del rispetto della presente clausola di riservatezza da parte di coloro che, sotto la sua direzione e controllo, collaborino alla redazione del progetto

Art. 9 Termini per l'espletamento dell'incarico

L'incarico così come descritto all'art. 2 verrà sviluppato e completato entro i seguenti termini, salvo cause di forza maggiore:
1. _____
2. _____
3. _____

La redazione di varianti (di cui al successivo art. 8) potrà comportare una modifica dei tempi contrattuali, la cui entità verrà determinata di comune accordo tra il Committente ed il Professionista incaricato.
Non saranno computati nei periodi precedentemente esposti i tempi necessari per l'ottenimento dei pareri autorizzativi degli Enti preposti (VV.FF., Soprintendenza Beni Ambientali, A.S.L., etc.), qualora richiesti, ed i tempi per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni.

Art. 10 Determinazione del compenso

L'onorario e il rimborso delle spese per tutte le prestazioni riconducibili all'incarico assunto dal Professionista, indicate all'art. 2 del presente disciplinare e dettagliate nel preventivo proposto e accettato dal committente, di cui all'allegato ***, sono coerenti con i parametri di cui al D.M. 140/2012 e tengono conto delle prestazioni tecniche da svolgere, del grado di complessità dell'opera da progettare/realizzare. Nel rispetto della dignità della professione in relazione all'art. 2233 del codice civile, ammontano, in via presuntiva, a complessivi netti

€ _____ (diconsi Euro _____/___)
così distinti per le fasi principali in cui si articola l'incarico:

- per _____ €_____,___
- per _____ €_____,___
- per _____ €_____,___
- per _____ €_____,___
- Totale onorario e spese (netti) €_____,___

A tali importi vanno aggiunti, e sono a carico del Committente, gli oneri accessori di legge in vigore al momento della fatturazione, attualmente costituiti dal contributo INARCASSA pari al 4% e dall'IVA pari al 21%, nonché eventuali oneri fiscali sopravvenuti successivamente alla sottoscrizione dell'incarico e dovuti ai sensi di legge all'atto della fatturazione delle prestazioni.
I compensi come sopra determinati sono comprensivi delle spese imponibili necessarie all'espletamento dell'incarico.
Le eventuali anticipazioni per conto del Committente, esenti da I.V.A. ai sensi dell'art. 15 D.P.R. 633/72 e s.m.i. quali bolli e diritti vari, saranno rimborsate a parte, previa documentazione delle spese sostenute.
Il costo relativo all'eventuale visto di liquidazione dell'onorario sarà a carico di chi avrà fatto richiesta.
Al variare dell'opera nella sua forma, consistenza (anche economica) e complessità, dovrà essere rideterminato l'importo del compenso con l'aggiornamento scritto del presente disciplinare.
Per le prestazioni a vacazione verrà corrisposto al Professionista incaricato l'importo di €/h 75,00, all'aiuto laureato €/h 50,00, all'aiuto di concetto €/h 35,00 (+ contributo previdenziale + I.V.A.).

Art. 11 Liquidazione delle competenze

L'onorario e i compensi di cui all'art. 6 del presente disciplinare saranno corrisposti, previa presentazione di nota pro forma, come segue:

a) acconto pari al ___% alla firma del presente disciplinare _____ € _____;
b) acconto pari al ___% alla presentazione del _____ € _____;
c) acconto pari al ___% alla presentazione del ... _____ € _____;
d) saldo entro _____ giorni dalla presentazione della nota finale _____ € _____.

Ogni singola prestazione sarà pagata dal Committente al compimento della stessa e comunque entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della relativa nota proforma, cui seguirà regolare fattura che sarà emessa al momento del ricevimento del versamento ai sensi del D.P.R. 633/72 e s.m.i.

Art. 12 Varianti e revisione dell'accordo

Il Professionista è tenuto, nei limiti dell'incarico ricevuto, ad introdurre, negli elaborati sopra descritti anche se questi fossero stati ultimati, tutte le modifiche e le integrazioni necessarie per il rispetto delle norme stabilite dalle leggi vigenti al momento della sottoscrizione del presente incarico.
Ove intervenissero esigenze, normative e/o atti amministrativi successivi alla sottoscrizione dell'incarico, che comportino variazioni nell'impostazione progettuale, il Professionista sarà tenuto ad introdurre le necessarie modifiche e /o integrazioni, ma avrà diritto al compenso, da convenire preliminarmente tra le parti, per le modifiche da apportare.
Nell'eventualità che, in corso di esecuzione della prestazione, il Committente ritenga necessario introdurre modifiche e/o aggiunte a quanto stabilito all'art. 2, il Professionista, previa definizione del relativo compenso integrativo, da perfezionarsi con nuove ulteriori pattuizioni contrattuali, sarà tenuto a modificare e/o redigere gli elaborati a tal fine richiesti.
La realizzazione di opere aggiuntive o variate è subordinata alla preventiva autorizzazione da parte del Committente, in particolare quando ciò comporti un aumento del costo complessivo dei lavori; fanno eccezione quelle modifiche di dettaglio disposte in corso d'opera dal Direttore dei lavori non richiedenti varianti ai sensi della normativa vigente e comportanti esclusivamente un aumento non superiore al 5% (10% per le ristrutturazioni) dell'importo inizialmente approvato ed appaltato dal Committente, la cui autorizzazione rientra nella discrezionalità del Direttore Lavori medesimo.
Il presente incarico dovrà essere ridefinito, per quanto riguarda il compenso e le tempistiche previste, anche qualora si verifichi un ritardo superiore a _____ giorni nell'esecuzione dei lavori non imputabile al professionista. La ridefinizione dovrà essere stipulata per iscritto e sottoscritta dalle parti.
Ove le parti, nel termine di _____ giorni dalla richiesta avanzata da una di esse non raggiungano una pattuizione sulla revisione del presente accordo, esso si risolverà automaticamente e al Professionista dovrà essere corrisposto il compenso professionale ed il rimborso spese per il lavoro fatto e/o predisposto sino alla data di risoluzione con maggiorazione del 25%.
Nel periodo compreso tra la revisione dell'accordo e l'eventuale risoluzione, il Professionista eseguirà quanto strettamente necessario per evitare pregiudizio al Committente; il versamento del compenso professionale e delle spese dovrà comunque essere eseguito entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal ricevimento della relativa nota proforma, cui seguirà l'emissione di regolare fattura al momento del ricevimento del versamento.

Art. 13 Maggiorazione per suddivisione in lotti

Ove il Committente, successivamente alla data dell'incarico, procedesse per lotti alla fase di progettazione e/o nella fase di appalto e/o di realizzazione dell'opera, stante il maggior impegno ed i maggiori oneri in capo al Professionista rispetto al presente Disciplinare, si procederà a una revisione dei compensi spettanti al Professionista stesso, che andranno ridefiniti in base al nuovo programma lavori.

Art. 14 Proroghe, penali

Nell'eventualità di ritardi nell'espletamento dell'incarico per cause non imputabili al Professionista, il Committente concederà per iscritto proroghe al termine di espletamento dell'incarico fino alla cessazione della causa impeditiva, e, nel caso in cui tale ritardo su una o più fasi, superasse del _____% i termini previsti per le fasi convenute nel precedente art. 5, il Professionista avrà diritto ad un adeguamento del compenso da definirsi tra le parti con integrazione del presente disciplinare.
Qualora il Professionista non ottemperasse al termine per l'espletamento dell'incarico e/o alle prescrizioni contenute nel presente disciplinare, il Committente ne darà immediato avviso allo stesso con regolare nota scritta, affinché il Professionista si possa uniformare alle prescrizioni del presente disciplinare.
Fatto salvo quanto previsto dai commi precedenti, qualora la presentazione degli elaborati venisse ritardata oltre il termine stabilito dall'art. 5, maggiorato delle eventuali proroghe concesse, per cause imputabili al Professionista incaricato, verrà applicata una penale del _____% per ogni giorno di ritardo rispetto al termine previsto per la fase interessata, fino ad un massimo del 10%, che sarà trattenuta sulle competenze spettanti al Professionista. Le suddette percentuali saranno calcolate sull'onorario relativo alla singola fase oggetto del ritardo.

Art. 15 Sospensione temporanea dell'incarico, recesso e risoluzione

Il Committente potrà, a propria discrezione e dandone comunicazione scritta al Professionista, richiedere la sospensione temporanea dell'esecuzione delle prestazioni. Nel caso, il Committente corrisponderà al Professionista, entro 30 (trenta) giorni dalla data di sospensione, il compenso relativo alle prestazioni eseguite sino alla data della sospensione previa emissione di relativa nota proforma, a cui seguirà regolare fattura al momento del ricevimento del versamento.
Salvo successivo diverso accordo tra le Parti, l'incarico si intenderà risolto relativamente alle prestazioni tecniche per le quali il Committente non dia istruzione al Professionista di riprendere l'esecuzione entro _____ mesi dalla comunicazione di sospensione. In tal caso il Committente dovrà versare al Professionista, a saldo delle prestazioni eseguite, una cifra aggiuntiva pari al 25% (venticinque percento) sui compensi dovuti fino al momento della sospensione, da liquidarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della relativa nota proforma, a cui seguirà regolare fattura al momento del ricevimento del versamento. È fatto espressamente salvo il diritto del Professionista al risarcimento degli eventuali danni, di cui dovrà essere data dimostrazione. La sospensione comporterà l'automatica esenzione del Professionista da qualsiasi responsabilità per il periodo di efficacia della stessa.
Il Committente potrà recedere dal contratto, rimborsando al Professionista le spese sostenute e pagando il compenso per l'opera svolta. Nel caso in cui l'incarico professionale dovesse essere sospeso in via definitiva per cause non imputabili al Professionista incaricato, allo stesso verrà corrisposto a titolo di piena e definitiva tacitazione di ogni prestazione, spesa ed onere accessorio, oltre al compenso in proporzione all'incarico eseguito, una maggiorazione del 25%, fatti salvi ulteriori maggiori importi derivanti da eventuali danni da esso subiti. Qualora vengano a mancare i presupposti per l'espletamento dell'incarico, il Professionista potrà recedere dall'incarico medesimo, dandone preventiva comunicazione al Committente; in tal caso non spetteranno al Professionista gli incrementi sull'onorario di cui ai commi precedenti, fatto salvo che il recesso dall'incarico avvenga per cause non imputabili al Professionista stesso.

Art. 16 Obblighi del committente

Qualora il pagamento, anche parziale, dell'incarico professionale non sia effettuato entro i termini di cui all'art. 7 del presente contratto, spettano al Professionista, a decorrere dalla scadenza di detti termini, gli interessi di mora nella misura stabilita dall'art. 5 del D.Lgs. n. 231/2002, pari al tasso BCE in vigore nel semestre in cui è maturato il credito maggiorato di 7 punti percentuali.

Art. 17 Copertura assicurativa

Il Professionista dichiara, in applicazione dell'art. 9 c. 4 della Legge n°27 del 24/03/2012, di essere in possesso di Polizza Assicurativa n° _____, stipulata con (Compagnia) _____, Agenzia di _____ a copertura dei danni provocati dall'esercizio della professione, per un massimale di €. _____

Art. 18 Proprietà degli elaborati

Gli elaborati e quanto altro rappresenta l'incarico commissionato, con la liquidazione del relativo compenso al Professionista, resteranno di proprietà piena ed assoluta del Committente, il quale potrà, a suo insindacabile giudizio, darne o meno esecuzione, come anche introdurvi, nel modo e con i mezzi che riterrà più opportuni tutte quelle varianti ed

aggiunte che saranno riconosciute necessarie, senza che dal Professionista possa essere sollevata eccezione di sorta, purché tali modifiche non vengano in alcun modo attribuite al Professionista medesimo.
Il Professionista si riserva di tutelare, in ogni caso, il proprio prestigio e la propria dignità professionale e, laddove ne ricorrano i presupposti, i propri diritti d'autore ai sensi della legge 633/41.
Il Committente, potrà pubblicare qualsiasi disegno, immagine o altro documento preparato da o per il Progettista in relazione alle opere oggetto del presente incarico, con obbligo di chiara indicazione del nominativo e dei dati del progettista.
La proprietà intellettuale è riservata al Progettista a norma di Legge ed il Committente autorizza sin d'ora la pubblicazione del progetto e di quanto realizzato, fatta eccezione per i dati ritenuti sensibili ed espressamente indicati dal Committente.

Art. 19 Definizione delle controversie

In caso di contestazione sui compensi spettanti al Professionista nonché sulle prestazioni oggetto del presente disciplinare, se non risolta in via bonaria nel termine di _____ giorni, la stessa verrà sottoposta in funzione conciliativa all'Ordine professionale competente per iscrizione del Professionista. Tale parere sarà accettato da entrambe le parti.
Tutte le ulteriori controversie o contestazioni che potessero sorgere relativamente allo svolgimento dell'incarico che non si fossero potute definire in via bonaria e, comunque, previo espletamento delle modalità riportate al comma 1, nel termine di ___ giorni dalla mancata conciliazione, saranno deferite al Tribunale territorialmente competente.

Art. 20 Disposizioni finali

Per quanto non esplicitamente riportato nel presente disciplinare si fa riferimento a quanto previsto dal Codice Civile artt. 2222 e successivi, dal codice deontologico dell'Ordine di appartenenza del Professionista, e dalle altre disposizioni di legge che risultino applicabili.
Per quanto concerne l'incarico affidato, il Professionista elegge il proprio domicilio in _____. Si dà atto che il presente disciplinare sarà oggetto di registrazione esclusivamente in caso d'uso, con onere a carico del richiedente.
Con la sottoscrizione del presente atto il Professionista ed il Committente, ai sensi del codice della Privacy di cui al D. Lgs. 196/2003 e s.m.i., autorizzano reciprocamente il trattamento dei dati personali, eccetto quelli sensibili, per la formazione di curriculum, pubblicazioni, brochure, siti web e di tutte le correnti operazioni tecnico-amministrative delle proprie strutture amministrative, fermo restando quanto previsto all'art. 14 circa la proprietà intellettuale.
Ogni deroga o modifica al presente disciplinare e al mansionario (allegato A), sarà valida ed efficace solo se risultante per iscritto da atto debitamente sottoscritto dalle parti. Il presente Disciplinare annulla e sostituisce ogni altro accordo, sia scritto che orale, intercorso tra le Parti avente ad oggetto le stesse attività di cui al Disciplinare medesimo. Le Parti danno atto che il presente Disciplinare è stato negoziato e concluso in base a condizioni e ad un testo congiuntamente elaborati.
Il presente contratto è formato da n° _____ pagine e n° ____ allegat __ denominat _____
Letto e firmato dalle parti per accettazione in ogni sua pagina.

IL COMMITTENTE **IL PROFESSIONISTA**

_____ _____

Il Professionista accettando l'incarico dichiara, sotto la propria responsabilità, di non trovarsi in alcuna condizione di incompatibilità per l'espletamento del proprio mandato professionale.
Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. sono espressamente approvati i seguenti articoli del disciplinare di incarico: art. 4 (modalità di espletamento dell'incarico); art. 6 (determinazione del compenso); art. 10 (proroghe, penali); art. 11 (sospensione temporanea dell'incarico, recesso e risoluzione); art. 12 (obblighi del committente); art. 15 (definizione delle controversie).

IL COMMITTENTE **IL PROFESSIONISTA**

_____ _____

Approvazione ex art. 1341 e 1342 c.c..
Le Parti dichiarano di aver letto singolarmente e specificatamente gli articoli, clausole e pattuizioni del presente atto, ivi compresi gli allegati, e di approvare specificatamente: art. 4 (modalità di espletamento dell'incarico); art. 6 (determinazione del compenso); art. 10 (proroghe, penali); art. 11 (sospensione temporanea dell'incarico, recesso e risoluzione); art. 12 (obblighi del committente); art. 15 (definizione delle controversie).

Il Committente **Il Professionista**

_____ _____

Disclaimer
Gli Autori ed il Centro Studi CNI specificano che i contenuti della presente pubblicazione hanno carattere conoscitivo ed informativo. La messa a disposizione del modello sopra riportato risponde agli scopi suddetti, oltreché ad offrire maggiori cautele ai soggetti che decidano di usufruirne. Nel caso di utilizzo del modello sopra riportato, il fruitore riconosce che nulla possa essere eccepito agli Autori ed al Centro Studi CNI per eventuali controversie che ne dovessero derivare. Il fruitore riconosce pertanto di avere adottato il modello attraverso una propria valutazione di opportunità.



modello

SCRITTURA PRIVATA TRA PROGETTISTA-DIRETTORE DEI LAVORI E APPALTATORE PER LA RIPARTIZIONE DELLE RESPONSABILITÀ RELATIVE ALL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO DI APPALTO DI LAVORI TRA PRIVATI

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia originale, intercorrente
tra
il/la Signore/a_____ (di seguito, il Professionista)
e
l'impresa _____ (di seguito, l'Appaltatore), con sede in_____, Via/Piazza _____n°____, con partita IVA_____, iscritta alla CCIAA di_____ n° Registro imprese _____, nella persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, Sig. _____.

Premesso che
1) in data _____, l'Appaltatore ha ricevuto l'incarico di esecuzione dell'appalto di lavori di seguito specificato: ____
_____
_____;
2) in forza di separato contratto concluso con il committente in data _____, l'attività di progettazione e di direzione dei lavori di cui al punto precedente è stata affidata al Professionista. Questa include, l'esecuzione de:
- lo studio di fattibilità
- i rilievi
- la progettazione preliminare
- la progettazione definitiva, utile per l'ottenimento del titolo abilitativo
- la progettazione esecutiva, con i particolari costruttivi;
- la direzione dei lavori
- _____
3) con la presente scrittura privata, il Professionista e l'Appaltatore intendono disciplinare reciprocamente e ripartire, in conformità alle previsioni di legge, i profili di responsabilità derivanti dall'esecuzione dei rispettivi incarichi ricevuti.
Tutto ciò premesso, le parti stabiliscono quanto segue:

Articolo 1
(Premesse)
Le premesse formano parte integrante della presente scrittura privata.

Articolo 2
(Obblighi del Professionista)
1. Il Professionista è tenuto a svolgere l'incarico ricevuto con competenza e diligenza e ad eseguire e produrre quanto necessario alla relativa ultimazione nei tempi stabiliti e secondo le regole dell'arte.
2. L'incarico di progettazione e quello di direzione dei lavori sono svolti in piena autonomia tecnica ed organizzativa, senza alcun vincolo di subordinazione. Il Professionista può fare ricorso al contributo complementare di collaboratori di propria fiducia, rimanendo l'unico responsabile sul piano giuridico per l'incarico ricevuto.
3. Il Professionista, nei limiti dell'incarico ricevuto, si impegna a illustrare all'Appaltatore, qualora questi ne faccia espressa richiesta, le soluzioni progettuali individuate e a valutare le eventuali indicazioni provenienti da quest'ultimo ai fini dell'esecuzione dei lavori. Delle decisioni assunte a seguito del confronto tra Progettista e Appaltatore è redatto processo verbale sottoscritto dalle parti.
4. Il Professionista, nell'ambito dell'incarico di Direttore dei Lavori, è tenuto a esercitare l'attività di controllo necessaria a verificare la conformità dell'opera al progetto e a fornire all'appaltatore tutte le indicazioni e le istruzioni necessarie per il corretto svolgimento dei lavori, controllando periodicamente e/o a campione che l'appaltatore vi si attenga.

5. Il Professionista, nell'ambito dell'attività di direzione dei lavori e per i soli aspetti che ricadono nella sua competenza, si impegna a comunicare tempestivamente all'Appaltatore le eventuali difformità o i vizi rilevati nell'esecuzione dell'opera rispetto alle regole dell'arte e a quanto stabilito nel progetto, affinché l'Appaltatore possa provvedere alla loro rimozione. Del confronto tra Progettista e Appaltatore è redatto processo verbale sottoscritto dalle parti.

Articolo 3
(Obblighi dell'Appaltatore)

1. L'Appaltatore si impegna a fornire al Professionista tutte le informazioni e i documenti utili al corretto svolgimento dell'incarico di direzione dei lavori di cui sia venuto eventualmente in possesso.
2. L'Appaltatore si impegna, altresì, a tenere indenne il Professionista da ogni responsabilità eventualmente derivante dall'esecuzione dei lavori per tutti gli aspetti che non siano stati espressamente inclusi nell'ambito di competenza dell'attività di direzione dei lavori.
3. Qualora il Professionista comunichi all'Appaltatore che, in conseguenza delle modalità di esecuzione dei lavori da questi proposte, si verificheranno vizi suscettibili di rendere l'opera non conforme al progetto o alla regola dell'arte, l'Appaltatore deve tener conto delle indicazioni ricevute. In difetto, il Professionista valuterà la sospensione immediata dell'esecuzione del proprio incarico e redigerà processo verbale di consegna parziale dei lavori, dandone comunicazione al committente per le opportune determinazioni. Per l'effetto, il Professionista sarà esonerato da ogni forma di responsabilità per le conseguenze pregiudizievoli che si dovessero verificare sulla corretta esecuzione dell'appalto e la realizzazione dell'opera secondo la regola dell'arte.

Articolo 4
(Denuncia dei vizi)

1. Anche fuori dai casi di cui ai precedenti articoli 2 e 3, qualora il Professionista o l'Appaltatore rilevino l'esistenza di vizi suscettibili di compromettere, ritardare o rendere imperfetta, secondo le regole dell'arte, l'esecuzione dei rispettivi incarichi di progettazione e direzione dei lavori e di esecuzione dell'appalto, sono tenuti a formalizzarne la constatazione e a darne comunicazione al Committente a mezzo raccomandata A/R o a mezzo PEC, affinché il Committente possa adottare le opportune determinazioni.

Articolo 5
(Definizione delle controversie)

1. Il dissenso tra il Professionista e l'Appaltatore sull'interpretazione o sull'applicazione delle previsioni oggetto del presente accordo, se non composto in via bonaria nel termine di trenta giorni dalla sua formalizzazione, verrà deferito all'Ordine professionale competente per iscrizione del Professionista a fini di conciliazione. Il parere emesso dal Consiglio territoriale dell'Ordine sarà accettato da entrambe le parti.
2. Tutte le ulteriori controversie o contestazioni che potessero sorgere relativamente all'applicazione del presente accordo che non si fossero potute definire in via bonaria e, comunque, previo espletamento della procedura di cui al comma 1, nel termine di ulteriori sessanta giorni dalla mancata conciliazione, saranno deferite al Tribunale territorialmente competente.

Articolo 6
(Disposizioni finali)

1. La conclusione della presente scrittura privata non pregiudica l'esecuzione degli obblighi derivanti dagli incarichi assunti dal Professionista e dall'Appaltatore nei confronti del Committente.

2. Una copia della presente scrittura privata è trasmessa al Committente affinché ne prenda visione e ne sia edotto.

Disclaimer
Gli Autori ed il Centro Studi CNI specificano che i contenuti della presente pubblicazione hanno carattere conoscitivo ed informativo. La messa a disposizione del modello sopra riportato risponde agli scopi suddetti, oltreché ad offrire maggiori cautele ai soggetti che decidano di usufruirne. Nel caso di utilizzo del modello sopra riportato, il fruitore riconosce che nulla possa essere eccepito agli Autori ed al Centro Studi CNI per eventuali controversie che ne dovessero derivare. Il fruitore riconosce pertanto di avere adottato il modello attraverso una propria valutazione di opportunità.

3



modello

PROCESSO VERBALE DI ACCETTAZIONE DEI LAVORI

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____, il sottoscritto _____-_____, nella sua qualità di direttore dei lavori, Visto il contratto concluso in data _____, n° _____ di repertorio, registrato a _____ in data _____ al n° _____, previo avviso trasmesso all'appaltatore a mezzo PEC in data _____, è convenuto sul luogo in cui sono stati eseguiti i lavori, dove alla presenza dei Signori:
— _____, Committente;
— _____, Appaltatore / legale rappresentante dell'impresa appaltatrice;
in contraddittorio ha proceduto a un attento sopralluogo, rilevando quando segue: _____
_____
_____

In seguito ai riscontri effettuati, il sottoscritto attesta che i lavori in epigrafe sono stati ultimati il giorno _____ e, pertanto, nei tempi stabiliti dal contratto di appalto, e che sono stati eseguiti secondo la regola dell'arte e le specifiche indicazioni fornite dal committente.

(O IN ALTERNATIVA)

In seguito ai riscontri effettuati, il sottoscritto attesta che i lavori in epigrafe sono stati ultimati il giorno _____ e, pertanto, nei tempi stabiliti dal contratto di appalto, e sono stati eseguiti secondo la regola dell'arte, ma che, rispetto alle specifiche indicazioni fornite dal committente, presentano le seguenti difformità:
_____
_____

Imputabili a:
_____
_____

Il Signor _____, in qualità di committente, a seguito delle precisazioni fornite dal direttore dei lavori dichiara di accettare / non accettare formalmente i lavori eseguiti.
Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto dagli intervenuti.

L'Appaltatore / Il legale rappresentante dell'impresa appaltatrice

Il Direttore dei lavori **Il Committente**

_____ _____

Disclaimer
Gli Autori ed il Centro Studi CNI specificano che i contenuti della presente pubblicazione hanno carattere conoscitivo ed informativo. La messa a disposizione del modello sopra riportato risponde agli scopi suddetti, oltreché ad offrire maggiori cautele ai soggetti che decidano di usufruirne. Nel caso di utilizzo del modello sopra riportato, il fruitore riconosce che nulla possa essere eccepito agli Autori ed al Centro Studi CNI per eventuali controversie che ne dovessero derivare. Il fruitore riconosce pertanto di avere adottato il modello attraverso una propria valutazione di opportunità.

appendice normativa e giurisprudenziale



1.
CODICE CIVILE

Art. 1176 **Diligenza nell'adempimento**

Nell'adempiere l'obbligazione il debitore deve usare la diligenza del buon padre di famiglia.
Nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata.

Cass. Civ., sez. II, 5 agosto 2002, n. 11728
Il professionista tecnico che redige un progetto inadeguato, perché diverso da quello pattuito, viola l'obbligo di usare la diligenza del buon padre di famiglia e quindi risponde (anche a titolo di colpa lieve) per inadempimento contrattuale nei confronti del committente, il quale può, avvalendosi dell'eccezione *inadimplenti non est adimplendum*, di cui all'art. 1460 c.c., rifiutarsi di corrispondergli il compenso professionale

Cass. Civ., sez. II, 25/02/2002, n. 2724
In altri termini si stabilisce che l'errore del professionista è rilevante quale "inadempienza" quando si traduca nell'obliterazione delle norme urbanistiche riguardanti la realizzazione del progetto. Se l'opera progettata è irrealizzabile perché il progetto è sbagliato o inadeguato, manca quella diligenza richiesta dalla norma per l'espletamento dell'incarico ed è in facoltà del committente di autotutelarsi, rifiutando il compenso.

Cass. Civ., sez. II, 4 novembre 2004, n. 21110
Il professionista, dovendo adempiere l'incarico con la diligenza del buon padre di famiglia, risponde anche per colpa lieve, qualora non assolva l'onere probatorio della necessità della soluzione di problemi tecnici di speciali difficoltà, ipotesi in cui risponde solo per dolo o colpa grave; d'altra parte, nel caso in cui l'opera non sia stata eseguita a regola d'arte e in conformità con i patti, l'accettazione da parte del cliente senza rilevarne le manchevolezze non elide né riduce la responsabilità del professionista, che deve sempre rapportarsi ad errori determinati da ignoranza di cognizioni tecniche o da inesperienza professionale sia quando il medesimo risponde per dolo o colpa grave, essendo necessario la soluzione di problemi di particolare difficoltà, sia quando risponde anche per colpa lieve.

Cass. Civ. Sez. III Sent., 15/06/2018, n. 15732
L'obbligo di diligenza qualificata gravante sull'appaltatore, ai sensi dell'art. 1176, comma 2, c.c., si estrinseca nell'adeguato sforzo tecnico, con impiego delle energie e dei mezzi normalmente ed obiettivamente necessari od utili in relazione alla natura dell'attività esercitata, comprese le competenze tecniche funzionali al controllo ed alla correzione degli eventuali errori del progetto fornitogli dal committente, e tale obbligo è ancora più rigoroso qualora l'appaltatore svolga anche i compiti di ingegnere progettista e di direttore dei lavori, essendo in tal caso tenuto, in presenza di situazioni rivelatrici di possibili fattori di rischio, ad eseguire anche gli opportuni interventi per accertarne la causa e ad apprestare i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera priva di difetti costruttivi.

Art. 1182 **Luogo dell'adempimento**

Se il luogo nel quale la prestazione deve essere eseguita non e' determinato dalla convenzione o dagli usi e non puo' desumersi dalla natura della prestazione o da altre circostanze, si osservano le norme che seguono.
L'obbligazione di consegnare una cosa certa e determinata deve essere adempiuta nel luogo in cui si trovava la cosa quando l'obbligazione e' sorta.
L'obbligazione avente per oggetto una somma di danaro deve essere adempiuta al domicilio che il creditore ha al tempo della scadenza. Se tale domicilio e' diverso da quello che il creditore aveva quando e' sorta l'obbligazione e cio' rende piu' gravoso l'adempimento, il debitore, previa dichiarazione al creditore, ha diritto di eseguire il pagamento al proprio domicilio.
Negli altri casi l'obbligazione deve essere adempiuta al domicilio che il debitore ha al tempo della scadenza.

Tribunale di Ariano Irpino, 21 settembre 2010
Non può applicarsi la regola del foro del creditore ex art. 1182 c.c., bensì quelle stabilite nella convenzione pattizia anche per quel che concerne la competenza territoriale, ed in ogni caso il criterio generale di cui all'art. 20 c.p.c.

Cass. Civ., 15 febbraio 2017, n. 4035
La clausola compromissoria riferentesi genericamente alle controversie nascenti dal contratto cui inerisce, deve essere interpretata, in mancanza di espressa volontà contraria, nel senso che rientrano nella competenza arbitrale (tutte) le controversie relative a pretese aventi la loro *causa petendi* nel contratto medesimo.

Art. 1661 **Variazioni ordinate dal committente**

Il committente può apportare variazioni al progetto, purché il loro ammontare non superi il sesto del prezzo complessivo convenuto. L'appaltatore ha diritto al compenso per i maggiori lavori eseguiti, anche se il prezzo dell'opera era stato determinato globalmente.
La disposizione del comma precedente non si applica quando le variazioni, pur essendo contenute nei limiti suddetti,

importano notevoli modificazioni della natura dell'opera o dei quantitativi nelle singole categorie di lavori previste nel contratto per l'esecuzione dell'opera medesima.

Cass. civ. Sez. II Sent., 04/05/2011, n. 9796

In tema di varianti al progetto nell'esecuzione di un appalto d'opere, l'art. 1661 cod. civ. prevede che il committente possa richiedere all'appaltatore l'esecuzione di tali varianti nei limiti del sesto del prezzo originario e l'appaltatore sia obbligato ad eseguirle con diritto al compenso per i maggiori lavori eseguiti, salvo che esse comportino "notevoli modificazioni della natura dell'opera". Ne consegue che, nell'ipotesi delle "notevoli" varianti dell'opera, non trova applicazione l'art. 1661 citato, ma viene in discussione la sussistenza stessa del diritto del committente di richiedere dette varianti, là dove, però, una volta che le opere richiestse siano eseguite dall'appaltatore, quest'ultimo ha diritto a richiedere il riconoscimento di corrispettivi ulteriori rispetto al prezzo di appalto originariamente concordato.

Cassazione civile sez. II 08 gennaio 2014 n. 142

L'appaltatore può provare, con ogni mezzo di prova ed anche in via presuntiva, che le variazioni dell'opera appaltata siano state richieste dal committente,essendo richiesta la prova scritta dell'autorizzazione di quest'ultimo solo ove le variazioni delle opere siano dovute ad iniziativa dell'appaltatore.

Art. 1667

Difformità e vizi dell'opera

L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera. La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché, in questo caso, non siano stati in mala fede taciuti dall'appaltatore.

Il committente deve, a pena di decadenza, denunziare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta. La denunzia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati.

L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera. Il committente convenuto per il pagamento può sempre far valere la garanzia, purché le difformità o i vizi siano stati denunziati entro sessanta giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi i due anni dalla consegna.

Cass. civ. Sez. II, 18/04/2002, n. 5632

Nell'appalto per la costruzione di un edificio, l'indagine sulla natura e la consistenza del suolo edificatorio rientrano nei compiti dell'appaltatore, ove manchi una diversa previsione contrattuale; in tale situazione, pertanto, i difetti della costruzione, derivanti da vizi ed inidoneità del suolo, comportano la responsabilità dello stesso. Nel caso, poi, in cui l'appaltatore abbia svolto anche i compiti di ingegnere progettista e di direttore dei lavori, l'obbligo di diligenza è ancora più rigoroso ed in presenza di situazioni rivelatrici di possibili fattori di rischio (come, nella specie, insorgenza della falda idrica in caso di eventi meteorici) deve eseguire gli opportuni interventi per accertarne la causa ed apprestare i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi.

Cass. Civ., sez. III, 22 ottobre 2003, n. 15789

Per quanto attiene in particolare alla colpa del direttore dei lavori, questi è chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l'impiego di specifiche, peculiari cognizioni tecniche, acquisite per studi ed esperienze, e perciò deve utilizzare le proprie risorse intellettive ed operative in guisa da assicurare, relativamente all'opera in corso di realizzazione, che non ne derivino danni a terzi. Ne consegue che il comportamento del direttore dei lavori deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della *diligentia quam* in concreto, rapportando la condotta effettivamente tenuta alla natura ed alla specie dell'incarico professionale assunto nonché alle concrete circostanze nelle quali la prestazione è svolta. Inoltre è stato altresì precisato che egli risponde del fatto dannoso verificatosi sia se non si è accorto del pericolo, percepibile in base alle norme di perizia e capacità tecnica esigibili nel caso concreto, che sarebbe potuto derivare dall'esecuzione delle opere, sia se ha omesso di impartire le opportune direttive al riguardo nonché di controllarne l'ottemperanza, al contempo manifestando il proprio dissenso alla prosecuzione die lavori stessi ed astenendosi dal continuare la propria opera di direttore se non venissero adottate le cautele disposte.

Cass. civ., 30 luglio 2004, n. 14584

Con riguardo ai vizi dell'opera conosciuti o riconoscibili, il committente, che non abbia accettato l'opera medesima, non è tenuto ad alcun adempimento, a pena di decadenza, per far valere la garanzia dell'appaltatore, poiché, ai sensi dell'art. 1667, comma 1, c.c., solo tale accettazione comporta liberazione da quella garanzia; pertanto, prima dell'accettazione e consegna dell'opera non vengono in rilievo problemi di denuncia e di prescrizione per i vizi comunque rilevabili, i quali, se non fatti valere in corso d'opera, possono essere dedotti alla consegna: ma prima dell'accettazione non vi è onere di denuncia, e prima della consegna non decorrono i termini di prescrizione.

Cass. Civ. sez. III, 31 maggio 2006, n. 12995

Ai fini della costruzione di opere edilizie l'indagine sulla natura e consistenza del suolo edificatorio rientra, in mancanza di diversa previsione contrattuale, tra i compiti dell'appaltatore, trattandosi di indagine – implicante attività conoscitiva da svolgersi con l'uso di particolari mezzi tecnici – che al medesimo, quale soggetto obbligato a mantenere il comportamento diligente dovuto per la realizzazione dell'opera commessagli con conseguente obbligo di adottare tutte le misure e le cautele necessarie ed inidonee per l'esecuzione della

prestazione secondo il modello di precisione e di abilità tecnica nel caso concreto idoneo a soddisfare l'interesse creditorio, spetta assolvere mettendo a disposizione la propria organizzazione, atteso che lo specifico settore di competenza in cui rientra l'attività esercitata richiede la specifica conoscenza ed applicazione delle cognizioni tecniche che sono tipiche dell'attività necessaria per l'esecuzione dell'opera, sicché è onere del medesimo predisporre un'organizzazione della propria impresa che assicuri la presenza di tali competenze per poter adempiere l'obbligazione di eseguire l'opera immune da vizi e difformità. Ed atteso che l'esecuzione a regola d'arte di una costruzione dipende dall'adeguatezza del progetto alle caratteristiche geologiche del terreno su cui devono essere poste le relative fondazioni, e la validità di un progetto di una costruzione edilizia è condizionata dalla sua rispondenza alle caratteristiche geologiche del suolo su cui essa deve sorgere, il controllo da parte dell'appaltatore va esteso anche in ordine alla natura e consistenza del suolo edificatorio. Ne consegue che per i difetti della costruzione derivanti da vizi ed inidoneità del suolo -anche quando gli stessi sono ascrivibili alla imperfetta od erronea progettazione fornitagli dal committente – l'appaltatore risponde (prospettandosi responsabilità solidale con il progettista, a sua volta responsabile nei confronti del committente per inadempimento del contratto d'opera professionale ex art. 2235 c.c.) nei limiti generali in tema di responsabilità contrattuale della colpa lieve, presupponente il difetto dell'ordinaria diligenza, potendo andare esente da responsabilità solamente laddove nel caso concreto le condizioni geologiche non risultino accertabili con l'ausilio di strumenti, conoscenze e procedure "normali" avuto riguardo alla specifica natura e alle peculiarità dell'attività esercitata.

Cass. Civ., sez, II, 3 maggio 2016, n. 8700

In materia di appalto, il principio dell'esclusione di responsabilità per danni in caso di soggetto ridotto a mero esecutore di ordini non si applica al direttore dei lavori che, per le sue peculiari capacità tecniche, assume nei confronti del committente precisi doveri di vigilanza, correlati alla particolare diligenza richiestagli, gravando su di lui l'obbligazione di accertare la conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera appaltata al progetto sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alla regole della tecnica, sicché non è esclusa la sua responsabilità nel caso ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo nonché di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore e, in difetto, di riferirne al committente

Cass. civ. Sez. II Ord., 06/12/2017, n. 29218

In tema di appalto, qualora l'opera sia affetta da vizi e difformità che non ne comportano la radicale inutilizzabilità, ed il committente non ne pretenda l'eliminazione diretta da parte dell'esecutore, limitandosi, invece, a chiedere il risarcimento del danno per l'inesatto adempimento, i detti vizi non escludono il diritto al compenso in capo al progettista ed al direttore dei lavori per l'opera professionale prestata, in quanto la domanda risarcitoria non presuppone lo scioglimento del contratto e le ragioni del committente trovano in essa adeguata tutela.

Cass. civ. Sez. II Ord., 14/03/2019, n. 7336

Non si sottrae a responsabilità il professionista che ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo, nonché di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore e di riferirne al committente; in particolare, l'attività del direttore dei lavori per conto del committente si concreta nell'alta sorveglianza delle opere, che, pur non richiedendo la presenza continua e giornaliera sul cantiere né il compimento di operazioni di natura elementare, comporta, comunque, il controllo della realizzazione dell'opera nelle sua varie fasi e, pertanto, l'obbligo del professionista di verificare, attraverso periodiche visite e contatti diretti con gli organi tecnici dell'impresa, da attuarsi in relazione a ciascuna di tali fasi, se sono state osservate le regole dell'arte e la corrispondenza dei materiali impiegati.

In ordine alla responsabilità conseguente a vizi o difformità dell'opera appaltata, il direttore dei lavori per conto del committente, essendo chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l'impiego di peculiari competenze tecniche, deve utilizzare le proprie risorse intellettive ed operative per assicurare, relativamente all'opera in corso di realizzazione, il risultato che il committente-preponente si aspetta di conseguire, onde il suo comportamento deve essere valutato non con rifermento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della "diligentia quam in concreto"; rientrano, pertanto, nelle obbligazioni del direttore dei lavori l'accertamento della conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera al progetto, sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica, nonché l'adozione di tutti i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi. Non si sottrae, dunque, a responsabilità il professionista che ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo, nonché di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore e di riferirne al committente. In particolare, l'attività del direttore dei lavori per conto del committente si concreta nell'alta sorveglianza delle opere, che, pur non richiedendo la presenza continua e giornaliera sul cantiere né il compimento di operazioni di natura elementare, comporta comunque il controllo della realizzazione dell'opera nelle sue varie fasi e pertanto l'obbligo del professionista di verificare, attraverso periodiche visite e contatti diretti con gli organi tecnici dell'impresa, da attuarsi in relazione a ciascuna di tali fasi, se sono state osservate le regole dell'arte e la corrispondenza dei materiali impiegati.

Cass. Civ, sez. II, 26/03/2019, n. 8405

Quando, nel corso dell'esecuzione del contratto d'appalto, sia stato mutato l'originario piano dei lavori, il

termine di consegna e la penale per il ritardo, pattuiti nel detto contratto, vengono meno. Pertanto, perché la penale conservi efficacia, occorre che le parti di comune accordo fissino un nuovo termine, incombendo, in mancanza, al committente, che persegua il risarcimento del danno da ritardata consegna dell'opera, l'onere di fornire la prova delle concrete ricadute pregiudizievoli subite.

Art. 1669 **Rovina e difetti di cose immobili**

Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denunzia entro un anno dalla scoperta.
Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denunzia.

Cass. Civ., sez. I, 10 settembre 2002, n. 1358
La responsabilità, regolata dall'art. 1669 c.c. in tema di rovina e difetti di immobili, è di natura extracontrattuale e si basa sul presupposto della partecipazione alla costruzione dell'immobile in posizione di "autonomia decisoria"; conseguentemente, ha un ambito di applicazione più ampio di quello risultante dal tenore letterale della disposizione (che fa riferimento solo all'appaltatore nei confronti del committente e dei suoi aventi causa) perché opera anche carico del progettista, del direttore dei lavori, e dello stesso committente che abbia provveduto alla costruzione dell'immobile con propria gestione diretta, ovvero sorvegliando personalmente l'esecuzione dell'opera, sì da rendere l'appaltatore un mero esecutore dei suoi ordini (nella specie, è stata esclusa la responsabilità ex art. 1669 c.c. del fornitore dei materiali utilizzati, non implicando tale prestazione, che si esaurisce nella consegna dei prodotto richiesti, alcuna partecipazione, nemmeno indiretta alla costruzione dell'immobile.

Cass. civ., 30 luglio 2004, n. 14561
L'art. 1669 c.c. prescrive, oltre al termine decennale attinente al rapporto sostanziale di responsabilità dell'appaltatore (ricollegabile anche alla posizione del venditore-costruttore), due ulteriori termini: uno di decadenza, per la denuncia del pericolo di rovina o dei gravi difetti, di un anno dalla "scoperta" dei vizi o difetti, e l'altro di prescrizione, per l'esercizio dell'azione di responsabilità, di un anno dalla denuncia; i detti termini sono interdipendenti, nel senso che, ove uno soltanto di essi non sia rispettato, la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente (o dei suoi aventi causa) non può essere fatta valere.

Cass. civ. Sez. II Sent., 04/10/2011, n. 20307
Il "difetto di costruzione" che, a norma dell'art. 1669 cod. civ., legittima il committente all'azione di responsabilità extracontrattuale nei confronti dell'appaltatore, come del progettista, può consistere in una qualsiasi alterazione, conseguente ad un'insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la "rovina" o il "pericolo di rovina"), bensì quegli elementi accessori o secondari che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata, incida negativamente e in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo.
In tema di appalto, il progettista che abbia sottoscritto il progetto e concorso ad eseguire l'opera su mandato dell'appaltatore non acquista perciò solo la veste di parte contrattuale di un rapporto trilaterale, qualora manchi la prova di un suo accordo negoziale specifico con il committente, con i relativi oneri a carico del progettista stesso.

Cass. Civ., 4 novembre 2015, n. 22553
La responsabilità ex articolo 1669 c.c. (rovina e difetti di cose immobili) ben può essere invocata con riguardo al compimento di opere (*rectius* di interventi di modificazione o riparazione) afferenti ad un preesistente edificio o ad altra preesistente cosa immobile destinata per sua natura a lunga durata, le quali, in ragione di vizi del suolo (su cui la nuova opera si radica) o di difetti della costruzione (dell'opera), rovinino, in tutto o in parte, o presentino evidente pericolo di rovina ovvero gravi difetti (anche essi riferiti all'opera innovativa, non già all'edificio pregresso). Con la conseguenza che anche gli autori di tali interventi di modificazione o riparazione (*rectius* gli esecutori delle opere integrative) possono rispondere ai sensi dell'articolo 1669 c.c. allorché le opere realizzate abbiano una incidenza sensibile o sugli elementi essenziali delle strutture dell'edificio ovvero su elementi secondari od accessori, tali da compromettere la funzionalità globale dell'immobile stesso.

Cass. Civ., sez. II, 4 marzo 2016, n. 4319
L'ambito di responsabilità ex art. 1669 c.c. posta da tale norma a carico dell'appaltatore per rovina o difetti della costruzione, in mancanza di limitazioni legali, deve ritenersi coincidere con quello generale della responsabilità extracontrattuale, e, come tale, comprensivo di tutte le spese necessarie per eliminare, definitivamente e radicalmente, i difetti medesimi, anche mediante la realizzazione di opere diverse e più onerose di quelle originariamente progettate nel contratto d'appalto, purché utili a che l'opera possa fornire la normale utilità propria della sua destinazione.

Cass. Civ., sez. II, 26 settembre 2016, n. 18831
L'appaltatore e il progettista o direttore dei lavori, convenuti in solido per il risarcimento del danno prodotto da rovina e difetti di cose immobili, rivestono posizioni indipendenti. L'ipotesi di responsabilità regolata dall'art. 1669 c.c. ha natura extracontrattuale e conseguentemente nella stessa possono incorrere, a titolo

di concorso con l'appaltatore che abbia costruito un fabbricato minato da gravi difetti di costruzione, tutti quei soggetti che, prestando a vario titolo la loro opera nella realizzazione dell'opera, abbiano contribuito, per colpa professionale (segnatamente il progettista e/o il direttore dei lavori), alla determinazione dell'evento dannoso.

Cass. Civ., Sezioni Unite 27 marzo 2017, n. 7756

L'art. 1669 c.c. è applicabile, ricorrendone tutte le altre condizioni, anche alle opere di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti, che (rovinino o) presentino (evidente pericolo di rovina o) gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo

Cass. Civ., 9 novembre 2017, n. 26552

L'ipotesi di responsabilità regolata dall'articolo 1669 c.c. in tema di rovina e difetti di immobili ha natura extracontrattuale e, conseguentemente, trova un ambito di applicazione più ampio di quello risultante dal tenore letterale della disposizione cosicché' nella stessa possono incorrere, a titolo di concorso con l'appaltatore che abbia costruito un fabbricato minato da gravi difetti di costruzione, tutti quei soggetti che, prestando a vario titolo la loro opera nella realizzazione dell'opera, abbiano contribuito, per colpa professionale (segnatamente il progettista e/o il direttore dei lavori), alla determinazione dell'evento dannoso, costituito dall'insorgenza dei vizi in questione.

Inoltre quando l'opera appaltata presenta gravi difetti dipendenti da errata progettazione il progettista è responsabile, con l'appaltatore, verso il committente, ai sensi dell'articolo 1669 c.c., a nulla rilevando in contrario la natura e la diversità dei contratti cui si ricollega la responsabilità, rendendosi sia l'appaltatore che il progettista, con le rispettive azioni od omissioni – costituenti autonomi e distinti illeciti o violazioni di norme giuridiche diverse, concorrenti in modo efficiente a produrre uno degli eventi dannosi tipici indicati nel medesimo articolo 1669 c.c. -, entrambi autori dell'unico illecito extracontrattuale, e perciò rispondendo, a detto titolo, del danno cagionato.

Il "difetto di costruzione" che, a norma dell'articolo 1669 c.c., legittima il committente all'azione di responsabilità extracontrattuale nei confronti dell'appaltatore, come del progettista, può consistere in una qualsiasi alterazione, conseguente ad un'insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non determinandone la "rovina" o il "pericolo di rovina, incida negativamente e in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo.

Cass. Civ., Sez. II, 21/05/2020, n. 9374

In tema di appalto, l'appaltatore si trova, rispetto ai materiali acquistati presso terzi e messi in opera in esecuzione del contratto, in una posizione analoga a quella dell'acquirente successivo nell'ipotesi della cd. "vendita a catena", potendosi, conseguentemente, configurare, in suo favore, due distinte fattispecie di azioni risarcitorie: quella contrattuale relativa ai danni propriamente connessi all'inadempimento in ragione del vincolo negoziale, deducibili con l'azione contrattuale ex art. 1494, comma 2, c.c. relativa alla compravendita (corrispondente, per l'appalto, a quella ex art. 1668 c.c.), e quella extracontrattuale per essere tenuto indenne di quanto versato al committente ex art. 1669 c.c. in ragione dei danni sofferti per i vizi dei materiali posti in opera.

Art. 2226 Difformità e vizi dell'opera

L'accettazione espressa o tacita dell'opera libera il prestatore d'opera dalla responsabilità per difformità o per vizi della medesima, se all'atto dell'accettazione questi erano noti al committente o facilmente riconoscibili, purché in questo caso non siano stati dolosamente occultati.

Il committente deve, a pena di decadenza denunziare le difformità e i vizi occulti al prestatore d'opera entro otto giorni dalla scoperta. L'azione si prescrive entro un anno dalla consegna.

I diritti del committente nel caso di difformità o di vizi dell'opera sono regolati dall'articolo 1668.

Cass. Civ., sez. II, 21 maggio 2012, n. 8014

In materia di responsabilità dell'architetto, circa la progettazione e l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative necessarie per la realizzazione concreta dell'opera progettata, pur costituendo il progetto, sino a quando non sia materialmente realizzato, una fase preparatoria, strumentalmente preordinata all'attuazione dell'opera, il professionista deve assicurare la conformità del medesimo progetto alla normativa urbanistica, anche individuando la corretta procedura amministrativa da utilizzare, così da assicurare la soluzione dei problemi che precedono e condizionano la realizzazione dell'opera. Sussiste, quindi, la responsabilità del progettista per l'attività professionale nella fase antecedente all'esecuzione delle opere, in relazione alla scelta del titolo autorizzativo occorrente per il tipo di intervento edilizio progettato, non potendo costituire tale scelta di per sé indice di un accordo illecito fra le part per porre in essere un abuso edilizio, e spettando essa al medesimo professionista, senza che rilevi, ai fini dell'applicabilità dell'esimente ex art. 2226, c. 2, cc., la firma apposta dal committente sul progetto.

Cass. Civ., sez. III, 9 luglio 2019, n. 18342

In tema di contratto d'opera per la redazione di un progetto edilizio, pur trattandosi di una fase preparatoria rispetto all'esecuzione dell'opera, il professionista (che nella specie abbia cumulato l'incarico di progettista e di direttore dei lavori), deve assicurare la conformità del medesimo progetto alla normativa urbanistica ed

individuare in termini corretti la procedura amministrativa da utilizzare, così da prevenire la soluzione dei problemi che precedono e condizionano la realizzazione dell'opera richiesta dal committente. Ne consegue che ne sussiste la responsabilità per l'attività espletata sia nella fase antecedente all'esecuzione delle opere in relazione alla scelta del titolo autorizzativo occorrente per il tipo di intervento edilizio progettato sia in quella successiva di controllo e verifica della difformità dell'opera progettata rispetto a quella eseguita, non costituendo la riscontrata difformità di per sé indice di un accordo illecito volto alla realizzazione di un abuso edilizio, trattandosi di un obbligo del professionista giustificato dalla specifica competenza tecnica necessariamente richiesta a chi abbia assunto l'incarico del progetto e della direzione dei lavori.

2.
D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380

Art. 29 **Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a segnalazione certificata di inizio attività**

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché', unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunziare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è in corso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.
3. Per le opere realizzate dietro presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Consiglio di Stato, sez. VI, 05/11/2018, n. 6230

Il legislatore, ai sensi del combinato disposto degli artt. 29 e 33 del d.P.R. n. 380 del 2001 (Testo unico Edilizia), in caso di opera edilizia abusiva non demolibile realizzata in difformità di titolo edilizio assentito, in quanto la demolizione ne comprometterebbe la staticità delle opere realizzate conformemente ai progetti approvati, ha configurato in capo al direttore dei lavori una posizione di garanzia per il rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, prescrivendo, a suo carico, un onere di vigilanza costante sulla corretta esecuzione dei lavori, collegato al dovere di contestazione delle irregolarità riscontrate e, se del caso, di rinunzia all'incarico, addebitandogli le conseguenze sanzionatorie dell'omesso controllo.

Art. 30 **Lottizzazione abusiva**

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.
2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.
3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi

ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

4-bis. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 3, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa.

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.

6. (abrogato)

7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8.

9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Art. 31 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione. (i commi 4-bis, 4-ter e 4-quater, sono stati introdotti dall'art. 17, comma 1, lettera q-bis), legge n. 164 del 2014)

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico. (comma così modificato dall'art. 54, comma 1, lettera h), legge n. 221 del 2015)
6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune. (per la repressione nelle zone protette si veda l'art. 2 legge n. 426 del 1998)
7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.
8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dll'esercizio dell'azione penale.
9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01.

Art. 33 Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.
2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.
3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.), l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5.164 euro.
4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.
5. In caso di inerzia, si applicano la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8.
6. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19.

6-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa.

Consiglio di Stato, sez. VI, 05/11/2018, n. 6230

Il legislatore, ai sensi del combinato disposto degli artt. 29 e 33 del d.P.R. n. 380 del 2001 (Testo unico Edilizia), in caso di opera edilizia abusiva non demolibile realizzata in difformità di titolo edilizio assentito, in quanto la demolizione ne comprometterebbe la staticità delle opere realizzate conformemente ai progetti approvati, ha configurato in capo al direttore dei lavori una posizione di garanzia per il rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, prescrivendo, a suo carico, un onere di vigilanza costante sulla corretta

esecuzione dei lavori, collegato al dovere di contestazione delle irregolarità riscontrate e, se del caso, di rinunzia all'incarico, addebitandogli le conseguenze sanzionatorie dell'omesso controllo.

Art. 34 **Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.
2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di inizio attività.

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Art. 35 **Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici**

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 28, di interventi in assenza di permesso di costruire , ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.
2. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso
3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

3-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza di segnalazione di inizio attività, ovvero in totale o parziale difformità dalla stessa.

Art. 36 **Accertamento di conformità**

1 In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 37 **Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità**

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.
2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.
3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione

della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.
5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.
6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Art. 38 **Interventi eseguiti in base a permesso annullato**

1. In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.
2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

Art. 39 **Annullamento del permesso di costruire da parte della regione**

1. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla regione.
2. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista, e al comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.
3. In pendenza delle procedure di annullamento la regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.
4. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento, va adottato il provvedimento di demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.
5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

Art. 40 **Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione**

1. In caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in contrasto con questo o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia, qualora il comune non abbia provveduto entro i termini stabiliti, la regione può disporre la sospensione o la demolizione delle opere eseguite. Il provvedimento di demolizione è adottato entro cinque anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intervento.
2. Il provvedimento di sospensione o di demolizione è notificato al titolare del permesso o, in mancanza di questo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori. Lo stesso provvedimento è comunicato inoltre al comune.
3. La sospensione non può avere una durata superiore a tre mesi dalla data della notifica entro i quali sono adottati le misure necessarie per eliminare le ragioni della difformità, ovvero, ove non sia possibile, per la rimessa in pristino.
4. Con il provvedimento che dispone la modifica dell'intervento, la rimessa in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il responsabile dell'abuso è tenuto a procedere, a proprie spese e senza pregiudizio delle sanzioni penali, alla esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto inutilmente tale termine, la

regione dispone l'esecuzione in danno dei lavori.

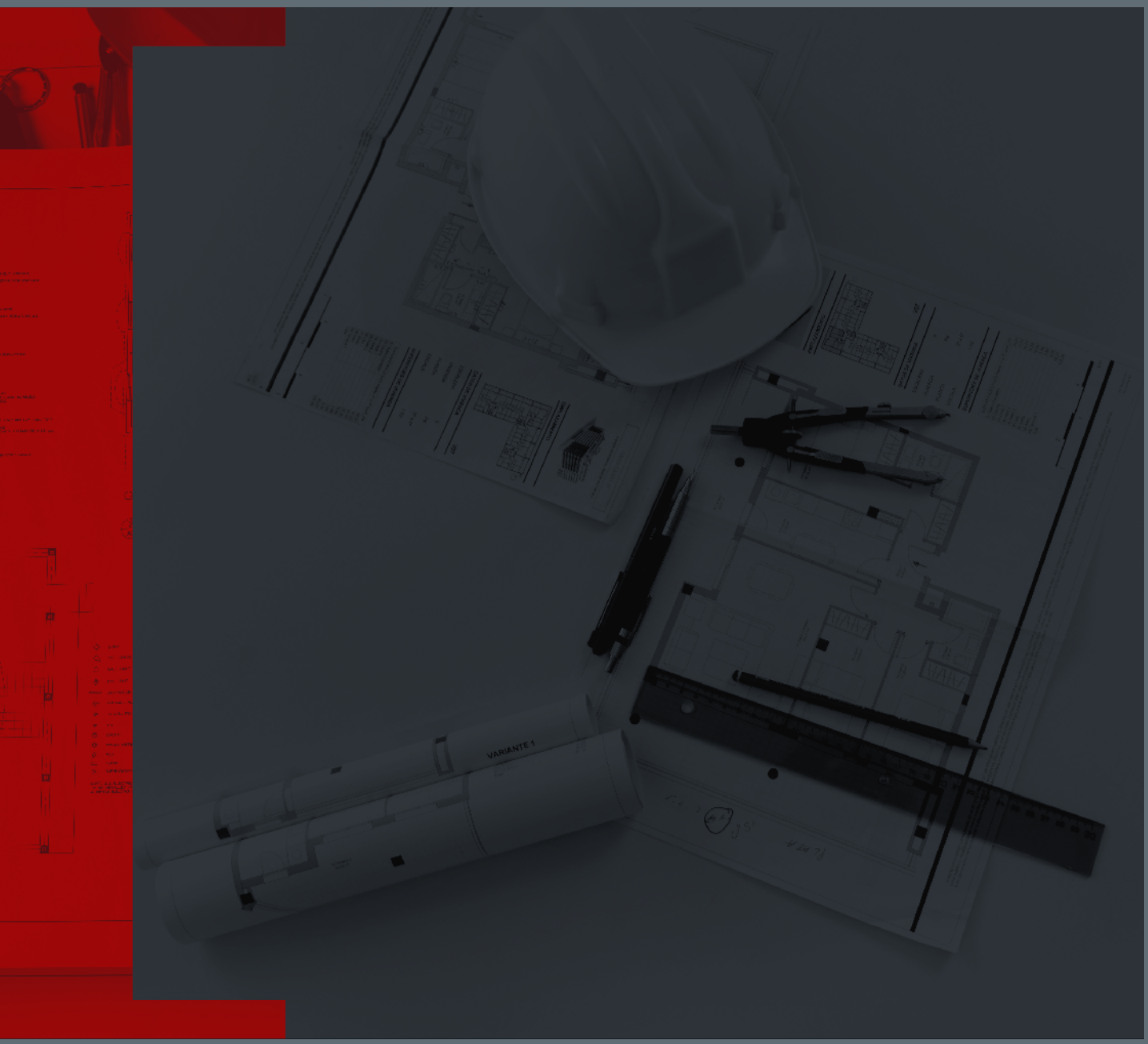
4-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, realizzati in assenza di segnalazione certificata di inizio attività o in contrasto con questa o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

Art. 41 **Demolizione di opere abusive**

1. In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del comune, essa è disposta dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale su valutazione tecnico-economica approvata dalla giunta comunale.
2. I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.
3. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ne dà notizia all'ufficio territoriale del Governo, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa finanziariamente e tecnicamente idonea se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta.
4. Qualora sia necessario procedere alla demolizione di opere abusive è possibile avvalersi, per il tramite dei provveditorati alle opere pubbliche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa fra il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministro della difesa.
5. È in ogni caso ammesso il ricorso a procedure negoziate aperte, per l'aggiudicazione di contratti d'appalto per demolizioni da eseguirsi all'occorrenza.

Art. 42 **Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione**

1. Le regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio.
2. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 comporta:
   a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
   b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
   c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.
3. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
4. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
5. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43.
6. In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel comma 2.


VARIANTE 1

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI INGEGNERI

CENTRO STUDI
CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI

Isbn 978 88 6014 088 3